

Heute, den

- Datum -

erschieden vor mir,

1. xxx,
geschäftsansässig: 79106 Freiburg, Zita-Kaiser-Str. 5
mir, Notar, von Person bekannt.

xxx nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG

mit Sitz in Freiburg

(Geschäftsadresse: 79106 Freiburg, Zita-Kaiser-Str. 5),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg HRA 701078.

- nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

2. Herr xxx,
geboren am xx.xx.xxxx, ausgewiesen durch seinen amtlichen Lichtbildausweis,
3. und seine Ehefrau xxx, geborene xxx,
geboren am xx.xx.xxxx, ausgewiesen durch ihren amtlichen Lichtbildausweis,
beide wohnhaft in xxx

- nachstehend „**Käufer**“ genannt -

Die Anwesenden erklären zu öffentlicher Urkunde:

Vorbemerkung

1. Die Beteiligten erklären: Uns wurde der beabsichtigte Text des heute zu beurkundenden Vertrags vor mehr als 14 Tagen durch den Notar zur Verfügung gestellt. Wir hatten somit ausreichend Zeit, den Inhalt zur Kenntnis zu nehmen, uns damit auseinander zu setzen und uns beraten zu lassen.
2. Die Beteiligten unterliegen nach ihren Angaben keinen güterrechtlichen Verfügungsbeschränkungen.

Kaufvertrag

§ 1

Grundbuchstand

Im Grundbuch ist badenova KONZEPT GmbH & Co. KG zu Alleineigentum für folgenden Grundbesitz eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Emmendingen, Gemarkung Buggingen, Blatt 2714
Flst. 6224, Gebäude- und Freifläche, Himmelreich, 528 qm

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am xxx eingesehen.

§ 2

Kauf

Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft den in § 1 beschriebenen Grundbesitz zu je ein Halb Miteigentumsanteil mit allen Rechten und Bestandteilen einschließlich des gesetzlichen Zubehörs, wobei auf Einzelbeschreibung der Bestandteile und der Zubehörgegenstände verzichtet wird.

§ 3 Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt

EUR xxx

(in Worten: Euro xxx).

Das sind **xxx €** / m². Es handelt sich um einen Bauplatz im Baugebiet „Himmelreich“ der Gemeinde Buggingen.

2. Der Kaufpreis ist innerhalb vier Wochen nach schriftlicher Mitteilung des Notars an den Käufer, dass die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind, zur Zahlung fällig:
 - a) Eintragung der nachfolgend beantragten Auflassungsvormerkung im Rang nur nach vom Käufer mitbestellter Lasten im Grundbuch.
 - b) Vorliegen der Negativbescheinigung der Gemeinde wegen Vorkaufsrechten nach BauGB und derjenigen nach WG.
3. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug und hat insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen, über deren Höhe der Notar belehrt hat.
4. Die Zahlung des Kaufpreises hat durch Überweisung auf das Konto des Verkäufers bei der Sparkasse Freiburg – Nördlicher Breisgau, IBAN xxx zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag des Eingangs des Betrages auf dem Empfängerkonto an.

§ 4 Bauverpflichtung

1. Der Käufer verpflichtet sich – mehrere als Gesamtschuldner nach § 428 BGB – gegenüber **der Verkäuferin** wie folgt:
 - a) Das Grundstück wird nur zur Bebauung nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes „Himmelreich“ verkauft. Sollte der Käufer nicht innerhalb von **fünf Jahren** seit dem heutigen Vertragsschluss mit dem Bau des Gebäudes begonnen haben, kann die Verkäuferin die Rückübereignung des Grundstücks fordern, wobei der heutige Käufer alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben zu zahlen hat. Auf Antrag des Käufers kann bei Vorliegen eines Härtefalles eine Verlängerung der Frist um ein weiteres Jahr erfolgen. Die

vereinbarte Rückauflassung kann die Verkäuferin nach Ablauf der vereinbarten Frist jederzeit verlangen. Hierzu erteilt der Käufer für sich und die Erben, der Verkäuferin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, die Auflassung des verkauften Grundstückes auf die Verkäuferin zu erklären und sämtliche, zum Vollzug der Auflassung und überhaupt alle zur Durchführung dieser Vereinbarung erforderlichen Grundbucheintragungen in ihrem Namen abzugeben, entgegenzunehmen und zurückzunehmen. Die Rückübertragung erfolgt Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises ohne Beilage von Zinsen. Für einen Baubeginn im Sinne dieser Vorschrift nicht ausreichend sind einzelne oder zusammengenommen auch alle der nachfolgenden Maßnahmen:

- die Beauftragung oder Vorlage von Planungsunterlagen,
- die Abfuhr der obersten Bodenschicht,
- die Vornahme von Aushubarbeiten jeder Art.

b) Ferner steht der Verkäuferin, für **dieselbe Dauer** ein Ankaufsrecht zu, falls der heutige Käufer das Grundstück in diesem Sinne unbebaut weiterveräußert. Auch in diesem Falle trägt der jetzige Käufer alle hierdurch entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben, soweit sie von der heutigen Verkäuferin zu tragen wären. Als Kaufpreis ist der heutige Kaufpreis vereinbart, ohne Beilage von Zinsen.

2. Zur dinglichen Sicherung des Rückübertragungsanspruches und des Ankaufsrechtes bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung mit unter sich gleichem Rang zu Gunsten der Verkäuferin im Grundbuch. Die Verkäuferin wird Grundpfandrechten, die nachweislich der Baufinanzierung dienen, den Vorrang vor den vorgenannten Rechten einräumen.
3. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen dieses § 4 einschließlich der Verpflichtung zur Bewilligung neuer Vormerkungen für die restliche Laufzeit seinem Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

§ 5

Übergang von Nutzen und Lasten

1. Die Übergabe des Vertragsgegenstandes mit Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflicht erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.
2. Von diesem Zeitpunkt an hat der Käufer auch die öffentlichen Lasten und Abgaben und die Grundsteuer zu tragen.
3. Der Verkäufer versichert, dass der Vertragsgegenstand weder vermietet noch verpachtet ist.

§ 6

Haftung für Sach- und Rechtsmängel

1. Der Verkäufer hat dem Käufer den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, ausgenommen in dieser Urkunde bestellten Belastungen und Grundpfandrechte, die mit Zustimmung des Käufers bestellt werden.
2. Eine Haftung für Flächenmaßrichtigkeit der eingetragenen Grundstücksgröße wird ausgeschlossen. Der Verkäufer übernimmt auch keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seiner Versicherung ebenso wie Baulasten nicht bekannt. Solche sind auch nicht beantragt.
3. Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks, auch wegen Altlasten und die Umwelt beeinträchtigenden Kontaminationen sowie der baueigneten Bodenbeschaffenheit, sind ausgeschlossen. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, Altlasten oder die Umwelt beeinträchtigenden Kontaminationen nicht bekannt sind. Vorstehende Haftungsbeschränkung gilt ferner nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie nicht für sonstige Schäden, die auf

einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 7

Erschließung

1. Der Grundbesitz wird voll erschlossen verkauft. Im Kaufpreis enthalten sind der Wasserversorgungsbeitrag, der Entwässerungsbeitrag sowie der Erschließungsbeitrag für die komplette Ersterschließung. Die Verkäuferin trägt sämtliche bezüglich des Grundbesitzes bereits entstandene oder noch entstehende Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für alle bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Sinne von § 436 BGB begonnenen Erschließungsmaßnahmen. Die Verkäuferin sichert zu, dass sämtliche zur Erschließung des Grundbesitzes erforderlichen öffentlichen Straßen, öffentliche Abwasserleitungen, öffentliche Wasserversorgungsleitungen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entweder bereits hergestellt sind oder jedenfalls mit ihrer Herstellung begonnen wurde. Die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen und sonstigen KAG-Beiträgen wird durch diesen Kaufvertrag nicht ausgeschlossen. Wird der Käufer jedoch später zu Erschließungsbeiträgen und/oder sonstigen KAG-Beiträgen für die Ersterschließung herangezogen, hat die Verkäuferin den Käufer in vollem Umfang freizustellen.
2. Zukünftig durch neue Erschließungsmaßnahmen entstehende Beiträge hat der Käufer zu tragen.

§ 8

Grundbucheintragungen

1. Auflassungsvormerkung
 - a) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruches aus dieser Urkunde im Grundbuch.
 - b) Diese Vormerkung erhält rangbereite Stelle, tritt jedoch zurück hinter der gegebenenfalls in gesonderter Urkunde zu bestellenden

Finanzierungsgrundschuld, was als Vorrangeinräumung zum Vollzug allseits bewilligt und vom Käufer beantragt wird.

- c) Die Löschung dieser Vormerkung beim Eigentumswechsel wird heute schon bewilligt und beantragt, es sei denn, dem Grundbuchamt sind nachrangige Belastungsanträge ohne Zustimmung des Käufers bezüglich des Kaufobjektes zugegangen oder von ihm vollzogen worden.

2. Auflassung

- a) Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang bezüglich des in § 1 genannten Kaufgegenstandes zu dem in § 2 bezeichneten Erwerbsverhältnis einig. Diese Erklärung enthält **weder Bewilligung noch Antrag** auf Eintragung der Einigung im Grundbuch; beides kann nur der Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger erklären.
- b) Der Notar wird hiermit von den Beteiligten unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist oder der Käufer die Zahlung durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Vom Grundbuchamt ist dies nicht zu überprüfen.

3. Rückauflassungsvormerkung und Vormerkung für Ankaufsrecht: siehe: 2.

4. Bestimmung nach § 16 GBO

Die Anträge sind unabhängig voneinander vollziehbar.

§ 9

Finanzierungsmitwirkung des Verkäufers

1. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer, die hierzu erforderlichen Grundpfandrechte zu Lasten des Kaufobjekts in dinglicher Haftung mitzubestellen, falls durch die Aufnahme einer eingeschränkten Zweckbestimmungserklärung sichergestellt ist, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung längstens aber bis Eigentumsumschreibung nur zur Sicherung und zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung bestellt werden. Der Verkäufer darf dem Gläubiger nicht mit seinem persönlichen Vermögen haften.
2. Der Käufer übernimmt die Grundschuld mit dem Kaufobjekt. Er tritt schon jetzt seine Auszahlungsansprüche gegen die Grundschuldgläubigerin bis zur Höhe des

Kaufpreises an den dies annehmenden Verkäufer ab und weist die Grundschuldgläubigerin bereits jetzt an, diese Beträge bis zur Höhe des Kaufpreises ausschließlich auf das in dieser Urkunde genannte Konto des Verkäufers oder von eingetragenen Gläubigern mitgeteilten Konten zu überweisen. Die Abtretung wird angenommen. Der Verkäufer überträgt schon heute, jedoch bedingt durch die Kaufpreiszahlung, seine Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an diesen Grundpfandrechten auf den Käufer und bewilligt Grundbuchvollzug.

§ 10

Vollzugsvollmacht

1. Sämtliche Beteiligten bevollmächtigen die jeweiligen Mitarbeiter des Notars xxx
2. Von dieser Vollmacht darf nur auf Weisung des beurkundenden Notars oder seines Vertreters oder Nachfolgers im Amt Gebrauch gemacht werden. Sie erlischt nach vollständiger Abwicklung des Vertrages.

§ 11

Kosten und Steuer

Die mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Schluss

1. Der Notar wird ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde auszugsweise dem Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen und diese ganz, geteilt oder beschränkt wieder zurückzunehmen, selbst Eintragungsanträge zu stellen, sämtliche erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen sowie überhaupt alle

Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die in formeller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind. Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig. Alle vorbehaltlosen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar oder dem zuständigen Grundbuchamt allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten.

2. Die Vertragschließenden wurden auf folgendes hingewiesen:

- den Zeitpunkt und die Voraussetzungen für den Eigentumswechsel,
- die gesamtschuldnerische Haftung aller Beteiligten für Kosten und Steuern,
- die Haftung des Vertragsgegenstands und des Käufers für rückständige Grundstückslasten,
- der Notar prüft nicht, ob Baulasten oder sonstige Baubeschränkungen bestehen oder ob Erschließungs- oder Anschlussbeiträge nach dem BauGB oder KAG noch verlangt werden können; dies ist Sache der Parteien,
- den Eintritt in bestehende Versicherungsverträge, die Anzeigepflicht des Verkäufers und das Kündigungsrecht des Käufers,
- der Vertrag muss alle Bestimmungen - insbesondere den Kaufpreis - richtig und - vollständig enthalten, da sonst die nicht beurkundeten Abreden und damit der gesamte Vertrag unwirksam werden können,
- der Notar ist nicht zur Beratung über die steuerlichen Folgen dieses Vertrages verpflichtet, eine derartige Beratung wird von ihm auch nicht übernommen.

3. Der Notar hat allerdings darauf hingewiesen, dass ein Gewinn bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung der Einkommensteuer unterliegen kann (Spekulationssteuer).

4. Das Grundbuchamt erhält 1 Ausfertigung zum Vollzug (§ 8).

5. Es werden beantragt Ablichtungen an:

- das zuständige Finanzamt zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung.
- das zuständige Bürgermeisteramt gem. § 195 BauGB, § 28 BauGB und § 29 Abs. 6 WG.
- finanzierende Bank: ... zur Kenntnisnahme.
- die Vertragsparteien je eine beglaubigte Ablichtung.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: