

Notar



Verhandelt am – zweitausendvierundzwanzig - in den Amtsräumen des Notars.

Vor mir,

Notar

mit dem Amtssitz in

erscheinen heute:

1. Frau Renate Johner,
dienstansässig Rathausplatz 1 in 79843 Löffingen,
der Notarin von Person her bekannt,

mit der Erklärung, sie handle nachstehend auf Grund der in Urschrift vorliegenden Vollmacht vom 28.06.2021 des Herrn Bürgermeisters Tobias Link, von der eine Kopie, deren Übereinstimmung mit dem Original hiermit beglaubigt wird, dieser Urkunde beigefügt wird, für die

Stadt Löffingen;
Postanschrift: Rathausplatz 1, 79843 Löffingen.

2. Herr/Frau/Eheleute
geb. am
wohnhaf
ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Erschienenen sind jeweils unbedenklich geschäftsfähig.

Die Stadt Löffingen ist nachfolgend auch „Verkäufer“,
Herr/Frau/Eheleute ist/sind nachfolgend auch „Käufer“ genannt.

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung und dem Inhalt des Vertrages auseinanderzusetzen, dass sie mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung einen Vertrags-

entwurf vom beurkundenden Notar erhalten haben und dass sie jeweils für eigene Rechnung handeln.

Güterrechtliche Beschränkungen bestehen nach Mitteilung der Beteiligten nicht.

Alle Erschienenen erklären zu meiner notariellen Niederschrift den folgenden

Kaufvertrag

§ 1 Grundbuchstand

Die Stadt Löffingen ist als Eigentümerin folgenden Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen:

A **Grundbuch von Dittishausen Blatt Nr. 671,**

BV-Nr. 1: Flst.Nr. 125, Gebäude- und Freifläche, Max-Rieple-Weg 13 mit 6.620 qm.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch derzeit mit folgenden Eintragungen belastet:

Belastungen in Abt. II:

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Stromleitungs- und Mastenduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4131 der Gemarkung Donaueschingen.

Lfd.Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die badenova AG & Co. KG in Freiburg

Nach Abt. III ist der Grundbesitz lastenfrei.

B **Grundbuch von Dittishausen Blatt-Nr. 597,**

BV-Nr. 14: Flst.Nr. 128/2 Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Feldbergblickstraße mit 1.576 qm

Nach Abt. II und III ist der Grundbesitz lastenfrei.

C **Grundbuch von Dittishausen Blatt-Nr. 591,**

BV-Nr. 2: Flst.Nr. 128 Gebäude- und Freifläche, Max-Rieple-Weg 15 mit 12.614 qm

Nach Abt. II und III ist der Grundbesitz lastenfrei.

Der beurkundende Notar hat das Grundbuch heute über das elektronische Grundbuchauskunftssystem eingesehen.

§ 2 Fortführungsnachweis

Mit Schreiben vom 08. März 2024 hat die Stadt Löffingen die Bildung der Bauplätze gemäß des Fortführungsnachweises des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – Vermessungsbehörde – in Breisach vom 08. November 2023 bewilligt und beim Grundbuchamt Emmendingen beantragt. Der Vollzug im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Die durch Grunddienstbarkeit (Grundbuch von Dittishausen Nr. 671, Abt. II lfd.Nr. 1) abgesicherte Stromleitung samt Strommasten ist außer Betrieb und die Strommasten sind abgebaut. Die Bewilligung der Eintragung vom 01. Dezember 1975 wurde beim Grundbuchzentralarchiv angefordert. Da in der Bewilligung die Ausübung der Dienstbarkeit auf keinen bestimmten Bereich eingeschränkt wurde, verbleibt sie auf den Bauplätzen, die im Bereich des bisherigen Grundstücks Flst.Nr. 125 liegen. Dies sind die Grundstücke Flst.Nr. 125, 2229, 2228, 2238, 2234, 2251, 2246, 2237, 2236, 2235, 2250, 2249, 2248, 2247, 2259, 2258, 2257, 2256, 2255, 2254 und 2253.

Für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht), eingetragen im Grundbuch von Dittishausen Nr. 671, Abt. II lfd.Nr. 2, wurde von der badenova AG & Co. KG Löschungsbewilligung erteilt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2024 hat die Stadt Löffingen die Löschung beim Grundbuchamt Emmendingen beantragt. Der Vollzug im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

§ 3 Verkauf

Der Verkäufer verkauft das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. _____ mit allen gesetzlichen Bestandteilen an den Käufer zu Alleineigentum/an die Käufer zu je ½ Anteil.

Die o.g. Grunddienstbarkeit Abt. II lfd.Nr. 1 wird vom Käufer zur weiteren dinglichen Haftung übernommen. Die Stadt Löffingen wird versuchen, Löschungsbewilligung zu beschaffen.

Die Beteiligten versichern, dass sich auf dem Vertragsobjekt kein oberirdisches privates Gewässer befindet, das Vertragsobjekt nicht in Naturschutzgebieten, Kernzonen von Biosphärengebieten oder flächenhaften Naturdenkmalen liegt bzw. auf dem Vertragsobjekt kein Naturdenkmal steht und dass das Vertragsobjekt nicht im Bereich eines Gewässerrandstreifens im Sinne des § 29 WasserG Baden-Württemberg befindlich ist.

§ 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück (Bodenwert) beträgt 138,59 EUR pro qm, mithin insgesamt _____ EUR.

Erschließungskosten und Anliegerbeiträge nach dem KAG und BauGB für das Grundstück sind in diesem Preis nicht enthalten. Diese sind bereits bei der Verkäuferin entstanden und gemäß §§ 16 und 24 KAG intern verrechnet. Sie sind vom Käufer mit dem Kaufpreis zu erstatten.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Hausanschlusskosten. Die Hausanschlüsse wurden von der Stadt Löffingen hergestellt. Die Kosten hierfür betragen EUR.

Hinsichtlich der Aufschlüsselung der Erschließungs- und Anliegerkosten wird auf die vom Notar mitverlesene Anlage 1 verwiesen.

Insgesamt hat der Käufer somit folgende Zahlungen an die Verkäuferin zu erbringen:

Bodenwert:	EUR
Zu erstattende bezahlte Erschließungskosten und Anliegerbeiträge gem. Anlage 1	EUR
Hausanschlusskosten	EUR
Summe	EUR

(i.W.: Euro).

Dieser Gesamtbetrag ist am (vier Wochen nach Vertragsabschluss) zur Zahlung fällig und auf folgendes Konto der Stadt Löffingen zu überweisen:

Kontoinhaber: Stadt Löffingen
IBAN: DE23 6805 1004 0004 0036 79

Bei Nichteinhaltung der vereinbarten Zahlungsfrist schuldet der Käufer Verzugszinsen in Höhe von 1 % pro angefangenem Monat des Verzugs. Verzug tritt ohne weiteres ein, wenn der Käufer den Kaufpreis zum Fälligkeitszeitpunkt nicht bezahlt.

§ 5 Rückerwerbsrecht

Die Stadt Löffingen hat ein Rückerwerbsrecht für den Fall, dass auf dem Kaufgrundstück nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wohnhaus bzw. Tiny-Haus im Rohbau erstellt und innerhalb eines weiteren Jahres bezugsfertig fertiggestellt wird oder das Grundstück ganz oder teilweise in unbebautem Zustand weiterveräußert wird. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, die Erstellung eines Wohnhauses bzw. Tiny-Hauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit genehmigungsfähig.

Rückerwerbspreis ist der heutige Kaufpreis zuzüglich der gezahlten Beiträge ohne Zinsen für die Zwischenzeit.

Etwaige Aufwendungen des Käufers in das Kaufgrundstück sind nur zu erstatten, soweit dadurch zum Zeitpunkt der Rückabwicklung eine objektive Werterhöhung des Grundstücks vorliegt, die im Fall einer erneuten Veräußerung des Grundstücks nach Rückabwicklung durch die Verkäuferin auf Drittkäufer abwälzbar ist. Zur Vermeidung zusätzlicher Kosten erfolgt die Schätzung einer solchen Wertsteigerung durch den Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald in Kirchzarten, jedoch kann der Käufer auf eigene Kosten die Schätzung durch einen öffentlich bestellten, unabhängigen Grundstückssachverständigen verlangen.

Etwaige Kosten und Steuern des Rückerwerbs trägt der (heutige) Käufer. Der bedingte Rückübereignungsanspruch der Verkäuferin ist durch Eintragung einer Vormerkung dinglich zu sichern. Der Erwerber **bewilligt** die Eintragung der Rückerwerbsvormerkung im Rang nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aus § 8.

Die Verkäuferin wird mit dieser Vormerkung hinter solche Pfandlasten zurücktreten, die nachweislich der angemessenen Finanzierung des Bauvorhabens des Käufers zur Erfüllung seiner Bebauungsverpflichtung dienen. Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin vor dem Rangrücktritt auf Verlangen eine Erklärung der Finanzierungsgläubiger vorzulegen, wonach diese sich verpflichten, für die Zeit der Bindung des Käufers aus diesem Vertrag eine Valutierung der Pfandlasten nur für diese Kauf- und Baufinanzierung vorzunehmen und im Falle der Abtretung der Grundschuld vor Löschung der Vormerkung den Abtretungsempfänger entsprechend zu binden mit der entsprechenden Verpflichtung zur Bindung weiterer Rechtsnachfolger. Der Notar hat weiter nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Grundschulden für die Kaufpreis- und Baufinanzierung erst dann im Grundbuch eingetragen werden können, wenn der Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch eingetragen worden ist.

§ 6

Vertragsstrafe/Höchstbetragshypothek

Der Käufer verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus selbst mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Diese Verpflichtung gilt für die Zeit ab bezugsfertiger Errichtung des Wohngebäudes bis zum Ablauf von 8 Jahren, von heute gerechnet.

Sollte der Käufer den Hauptwohnsitz in dem zu errichtenden Wohngebäude vor dem Ablauf von 8 Jahren von heute an gerechnet, aufgeben, so hat er für jedes Jahr der vorzeitigen Aufgabe des Hauptwohnsitzes, entweder vom Tag der melderechtlichen Abmeldung an oder vom Tag des Auszugs an, je nachdem, welcher der beiden Tage früher eintritt, eine jährliche Vertragsstrafe von 3 % des Gesamtkaufpreises (einschließlich Hausanschlusskosten und Erschließungskosten) von EUR zu zahlen. Für angefangene Jahre ist die Vertragsstrafe zeitanteilig zu bezahlen.

Zur Absicherung dieser Zahlungsverpflichtung **bewilligt** der Käufer die Eintragung einer Höchstbetrags- (Sicherungs-) hypothek bis zum Betrag von EUR zugunsten der Stadt Löffingen und zu Lasten des Vertragsgegenstandes im Rang nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aus § 8 und der Rückerwerbsvormerkung aus § 5.

§ 7

Nutzungsübergang

Übergabe und Steuerübergang erfolgen mit Kaufpreiszahlung.

Die Nutzung des Geländes steht bis zur Bebauung der Verkäuferin zu.

Die Verkäuferin leistet nur Gewähr dafür, dass das Grundstück rechtlich bebaubar, nicht verpachtet und die Erschließung gesichert ist und die Erschließungskosten bezahlt sind. Sie haftet nicht für Sachmängel, Richtigkeit des Flächenmaßes und nicht im Grundbuch eingetragene, dinglich wirksame Lasten. Sie versichert, dass ihr wesentliche, verborgene Mängel, nicht eingetragene Dienstbarkeiten und Baulasten nicht bekannt sind.

Von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung der Stadt Löffingen für Vorsatz und Arglist sowie eine Haftung der Stadt Löffingen für Verletzung an Leben, Körper oder Gesundheit, die sie zu vertreten hat sowie für sonstige Schäden, die auf grobem Verschulden der Stadt Löffingen, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Käufer bestellt an dem Grundstück Flst.Nr. _____ der Gemarkung Dittishausen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung eines Verteilerschranks/Duldung einer Straßenlaterne) zugunsten der Stadt Löffingen (siehe Anlage 3). Bedienstete oder Beauftragte der Stadt Löffingen sind befugt, zur Instandhaltung der Anlagen, das betroffene Grundstück zu betreten und die entsprechenden Arbeiten durchzuführen im hierfür erforderlichen Umfang. Die erforderlichen Arbeiten sind möglichst schonend und so durchzuführen, dass die Eingriffe in das belastete Grundstück so gering wie möglich sind. Bei Eingriffen in das belastete Grundstück ist die Stadt Löffingen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie zum Ersatz etwaiger Schäden verpflichtet. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird vom Käufer **bewilligt** im Rang vor der Rückerwerbsvormerkung aus § 5 und im Rang vor der Höchstbetrags- (Sicherungs-) hypothek aus § 6.

§ 9

Sonstige Verpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, seine Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abzustellen und nicht auf der Straße.

§ 10

Kosten

Die Kosten des Vertrages, der späteren Auflassung, des Grundbuchvollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Vermessung und Vermarkung trägt die Stadt Löffingen, die Kosten der Vormerkung aus § 5, der Höchstbetrags- (Sicherungs-) hypothek aus § 6 und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aus § 8 trägt die Verkäuferin. Sie beantragt Gebührenbefreiung nach § 7 LJKG. Die gesetzliche Haftung beider Parteien für Kosten und Steuern bleibt unberührt.

§ 11

Auflassung, Grundbucheklärungen

1. AUFLASSUNG

Die Beteiligten übergeben ein Schriftstück, das die Auflassung des Vertragsgegenstandes auf den Erwerber enthält. Auf dieses wird ausdrücklich verwiesen. Es wird als Anlage 2 zu dieser Niederschrift genommen. Die Beteiligten machen den Inhalt dieses Schriftstücks zum Gegenstand ihrer heutigen Erklärungen.

Der Notar wird angewiesen, von dieser Urkunde zunächst nur Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne die Auflassung (Anlage 2) zu erteilen. Eine vollständige Ausfertigung oder Abschrift darf der Notar nur an das zuständige Grundbuchamt erteilen und zwar erst dann, wenn der Veräußerer oder ein inländisches Kreditinstitut dem Notar die vollständige Zahlung des Kaufpreises mitgeteilt hat (bei mehreren Beteiligten auf der Veräußererseite genügt die Anzeige eines Beteiligten).

2. ERWERBSVORMERKUNG

Der Veräußerer **bewilligt** die Eintragung einer Erwerbsvormerkung auf dem verkauften Grundbesitz für den Erwerber. Der Erwerber beantragt diese vorerst nicht.

Auf das Vorleistungsrisiko der Kaufpreiszahlung vor gesichertem Eigentumsübergang wurde belehrt und auf Sicherungsmöglichkeiten, insbesondere die Sicherungsfunktion einer Vormerkung, hingewiesen. Die Beteiligten bestanden auf der hier gewählten Abwicklung.

§ 12

Vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen jede Mitarbeiterin des Notars je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB,

alle der Vertragserfüllung dienenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge zu stellen und zurückzunehmen, die zum Vollzug im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind. Im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, gilt diese Vollmacht unbeschränkt, mit Ausnahme der auch im Außenverhältnis zu beachtenden Einschränkung, dass von ihr nur vor dem beurkundenden Notar, dessen Sozium, Amtsnachfolger oder Vertreter Gebrauch gemacht werden kann.

Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers. Untervollmacht darf erteilt werden.

Schluss

Alle Genehmigungen zu diesem Vertrag sollen – soweit vorbehaltlos erteilt – mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar allseits wirksam sein. Der Notar ist zu ihrer Entgegennahme jeweils bevollmächtigt. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Vertrag erst nach Vorliegen der Genehmigungen rechtlich wirksam ist.

Beantragt werden:

1. Veräußerungsanzeige für das Finanzamt Freiburg-Land mit der Bitte um Erteilung der UB direkt an den Notar;
2. Abschrift für den Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung;
3. Vollständige Ausfertigung (el.) für das Grundbuchamt Emmendingen (erst ab mit Auflassung und UB)
4. zwei Abschriften für die Verkäuferin, eine davon mit Kaufpreisbestätigungsschreiben,
5. eine Abschrift für die Käufer.

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar nebst den Anlagen - soweit verlesbar - vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Anlage 2 zu des Notars

AUFLASSUNG

Veräußerer und Erwerber sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Erwerber im angegebenen Beteiligungsverhältnis übergehen soll.

Der Veräußerer **bewilligt**, der Erwerber **beantragt** die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Stadt Löffingen **beantragt** die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit aus § 8, der Rückerwerbsvormerkung aus § 5 und der Höchstbetrags- (Sicherungs-) -hypothek aus § 6 des Kaufvertrages, jeweils an der genannten Rangstelle.