

UVZ 2023 / 2685

UZ 2932/2023



Stadt Rottweil			
Abt. 4.2 Liegenschaften			
Eing. 16. OKT. 2023			
elit	BR	zK	

## Einfache Abschrift

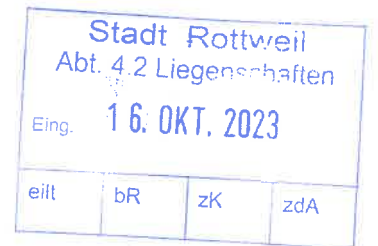
- Kaufpreissammlung/Gutachterausschuss (§ 195 BauGB)
- 1. Genehmigung nach § 19 BauGB
- 2. Negativbescheinigung
- Äußerung über das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach dem BauGB bzw. Städtebauförderungsgesetz und gegebenenfalls über dessen Ausübung

Unser AZ: UVZ 2023 / 2685

Ihr AZ:

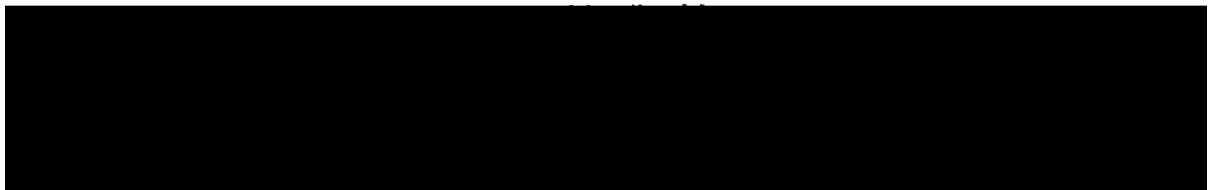


Stadt Rottweil  
Vorkaufsrechtsstelle  
Bruderschaftsgasse 4  
78628 Rottweil



Verhandelt am 10.10.2023 - zehnten Oktober zweitausenddreißig - in den  
Amträumen der Notarin.

Vor mir,



1.



2.



Die Beteiligten erklären, dass sie diesen Kaufvertrag nicht im Rahmen einer  
gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit, sondern als Verbraucher  
(Privatperson) schließen. Im Hinblick auf die Bestimmungen des  
Geldwäschegesetzes erklären die Vertragsteile auf Befragung seitens der Notarin,  
dass sie auf eigene Rechnung handeln. Nach diesem Gesetz ist von den Ausweisen

der Vertragsteile eine Kopie zu fertigen, die zu den Akten der Notarin zu nehmen ist.


Den Vertragsparteien sind ihre Datenschutzrechte bekannt, sie bestätigen ausdrücklich, dass sämtlichen verschlüsselten/unverschlüsselten Kontaktaufnahmen seitens der Kanzlei und deren Mitarbeiter allseits genehmigt waren und sind. Sie bestätigen, vorab den Entwurf des Vertrags rechtzeitig zur eigenen Begutachtung erhalten zu haben.

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

## **K a u f v e r t r a g :**

### **§ 1 Objektbeschreibung**

#### **Vertragsgegenstand:**

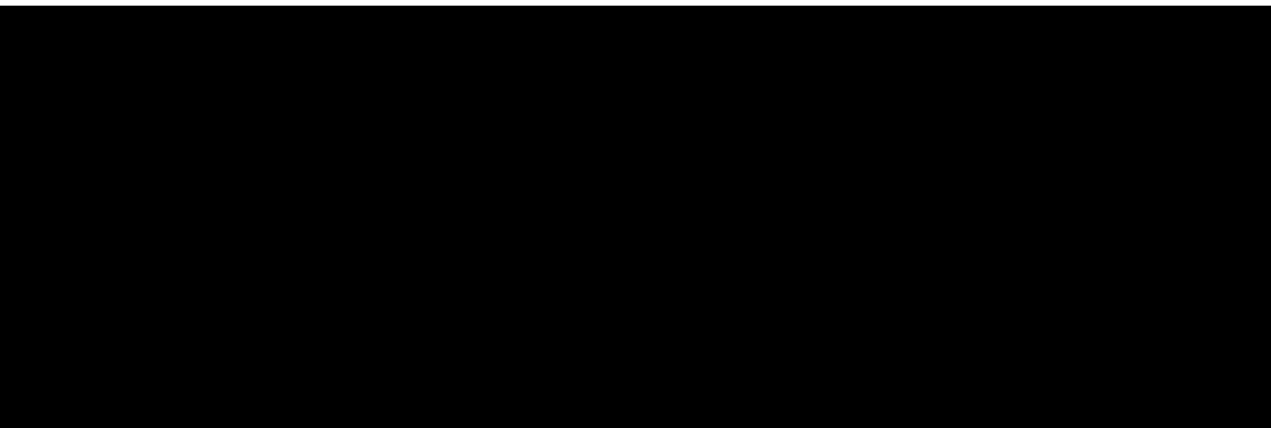
 ist eingetragen als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Sigmaringen für Rottweil  
**Gemarkung Neufra Blatt 1425 BV 2**

Flst. 95	Jurastraße 9	
	Gebäude- und Freifläche	683 m <sup>2</sup>



#### **Belastungen:**



#### **Güterstand:**

Die Notarin hat auf die güterrechtlichen Beschränkungen hingewiesen. Solche bestehen nach Angaben der Beteiligten nicht.

#### **Grundbucheinsicht:**

Die Notarin hat das elektronisch geführte Grundbuch aktuell eingesehen. Ausdruck aus dem elektronischen Grundbuch lag bei Beurkundung zur Durchsicht vor.

### **§ 2 Verkauf**

[REDACTED]  
- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -  
verkauft

an

[REDACTED]  
- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -  
zu Alleineigentum

das in § 1 dieser Urkunde näher bezeichnete Grundeigentum (nachstehend „Vertragsgegenstand“ genannt).

Mitveräußert sind auch die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Bestandteile.

Zubehör ist nicht mitverkauft

### **§ 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung**

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang an dem Vertragsgegenstand vom Veräußerer auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu die amtierende Notarin oder ihren Vertreter im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von § 181 BGB.

Der Veräußerer muss dem Erwerber das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher die amtierende Notarin oder ihren Vertreter im Amt gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Veräußerer bzw. eine inländische Bank oder ein eventueller Treuhänder den Eingang des geschuldeten Betrages originalschriftlich oder per Fax bestätigt oder hilfsweise der Erwerber die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung originalschriftlich nachgewiesen hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers der Notarin unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentums-vormerkung für den Erwerber im Grundbuch. Der Erwerber beantragt die Eintragung dieser Vormerkung .

Der Erwerber bewilligt und beantragt bereits heute für den Fall der Eintragung der Vormerkung die Löschung der für ihn eingetragenen Eigentumsvormerkung gleichzeitig mit dem Vollzug der Eigentumsänderung. Ein entsprechender Antrag darf nur vollzogen werden, wenn im Rang nach der Vormerkung keine Eintragungen ohne Mitwirkung oder Zustimmung des Erwerbers erfolgt sind.

3. Die vorstehend zugunsten des Erwerbers bewilligte Vormerkung ist auflösend bedingt. Die Bedingung ist eingetreten, sobald die Vollzugsnotarin oder ihr

jeweiliger Vertreter im Amt namens des Veräußerers die Löschung der Vormerkung verfahrensrechtlich beim Grundbuchamt durch Eigenurkunde bewilligt und beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen. Ein dies-bezüglicher Vermerk bei der Vormerkung wird zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Die Vollzugsnotarin oder ihr jeweiliger Vertreter im Amt werden in einseitig unwiderruflicher Weise ersucht, auf schriftliche Mitteilung des Veräußerers, dass der durch Vormerkung gesicherte Anspruch nicht oder nicht mehr bestehe, den Löschantrag zu stellen, nachdem

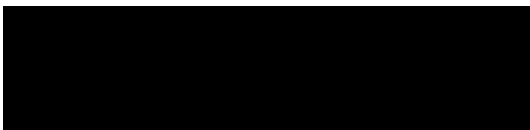
- a) sie eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Erwerbers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der sie auf die vom Veräußerer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und
- b) der Erwerber nicht binnen vier Wochen nach Absendung der in (a.) genannten Mitteilung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis bzw. die Kosten/ Grunderwerbsteuer gezahlt seien oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Veräußerers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Weist der Erwerber nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug-um-Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits gezahlten Betrages an den Erwerber bzw. dessen Finanzierungsgläubiger erfolgen.

4. Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn alle etwa erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen.

#### **§ 4 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand



#### **§ 5 Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist zahlbar

zwei Wochen nach Zugang einer mit einfachem Brief versandten Bestätigung der Notarin beim Erwerber, wonach folgende Voraussetzungen vorliegen :

1. Die für den Erwerber in diesem Vertrag beantragte Eigentumsvormerkung muss im Grundbuch eingetragen sein. Der Eigentumsvormerkung dürfen nur

die in dieser Urkunde genannten Belastungen des Vertragsgegenstandes nach Abt. II des Grundbuchs vorgehen;

2. Die erforderliche Bescheinigung der zuständigen Behörden über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts muss erteilt sein.

Der Kaufpreis ist zum Fälligkeitszeitpunkt wie folgt zu entrichten:

unmittelbar an den Veräußerer auf das Konto [REDACTED]  
[REDACTED]

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit 5 Prozentpunkten jährlich über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Auf die Höhe dieser gesetzlichen Verzugszinsen hat die Notarin hingewiesen.

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

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

#### **§ 6 Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers**

Wegen des Kaufpreisanspruchs samt vorgenannter Zinsen unterwirft sich der Erwerber hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

#### **§ 7 Kaufpreisfinanzierung -entfällt-**

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

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung in geräumtem Zustand.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Mit der Übergabe gehen die Nutzungen und die Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Ansprüche öffentlicher oder privater Versorgungsbetriebe werden auf den Tag der Übergabe abgerechnet.

Die Steuern und sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben sowie die Beiträge zur Brand- und Elementarschadensversicherung übernimmt der Erwerber ab Übergabe.

Die Vertragsschließenden wurden auf das Bestehenbleiben von Sachversicherungen, das befristete Kündigungsrecht des Erwerbers (innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch) sowie die unverzügliche Anzeigepflicht von Veräußerer oder Erwerber an den Versicherer hingewiesen (§§ 96, 97 VVG). Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Erwerber Ablichtungen über vorhandene Versicherungsunterlagen zu übergeben, soweit dies noch nicht geschehen ist.

Der Veräußerer steht dafür ein, dass alle bis heute beitragsfähig bzw. teilbeitragsfähig hergestellten Erschließungsanlagen bezahlt sind. Die Kosten für solche Erschließungsanlagen, die von heute an hergestellt bzw. errichtet werden, trägt der Erwerber. Derzeit sind keine Erschließungsanlagen im Bau. Unter Erschließungsanlagen im vorgenannten Sinne sind Anlagen und Einrichtungen zu verstehen, für die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und/oder kommunale Abgaben in Rechnung gestellt werden.

### **§ 9 Beschaffenheit, Haftung für Sachmängel**

Dem Erwerber ist der heutige, altersentsprechende Gebrauchszustand, seine bisherige Nutzung und das Alter des Vertragsgegenstandes bekannt; er hat ihn eingehend besichtigt. Unter Umständen entsprechen die technischen Installationen nicht den heutigen Vorgaben, dies ist dem Erwerber bewusst.

**Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand.** Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag. Ausgenommen hiervon ist die Haftung für vorsätzlich zu vertretenden oder arglistig verschwiegenen Mängeln. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks oder des Gebäudes nicht bekannt sind.

Der Veräußerer haftet jedoch für die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen im Zeitpunkt der Übergabe sowie für etwaige Schäden, welche zwischen Kaufvertragsabschluss und Übergabe eintreten.

Die Bedeutung dieses Haftungsausschlusses wurde mit den Vertragsschließenden eingehend erörtert. Dem Erwerber ist bekannt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln keine Ansprüche gegen den Veräußerer zustehen und er diese Mängel deshalb auf eigene Kosten beseitigen muss.

Der Veräußerer garantiert, dass

1. keine Auflagen der Baubehörde bestehen und alle Baulichkeiten genehmigt sind,
2. keine Rückstände an öffentlichen Abgaben bestehen.

Auf die Verpflichtung des Veräußerers zur Vorlage eines gültigen Energieausweises wurde von der Notarin hingewiesen. Die Vorlage des Energieausweises ist nicht Vertragsgrundlage. Hingewiesen wurde auch auf das Gebäudeenergiegesetz (Kontaktpflicht gegenüber dem Schornsteinfeger) hingewiesen.

### **§ 10 Haftung für Rechtsmängel**

Die Notarin hat auf die Einrichtung des Baulastenbuches und die Möglichkeit der Einsichtnahme durch die Vertragsschließenden hingewiesen.

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

Die in Abt.II Nr.1 eingetragenen Belastungen sind bekannt und werden unverändert mitübernommen.

### **§ 11 Genehmigungen**

Zur Wirksamkeit dieses Vertrags sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich.

### **§ 12 Gesetzliche Vorkaufsrechte**



Die Notarin hat auf bestehende gesetzliche Vorkaufsrechte (BauGB, WaG) hingewiesen.

Die Vertragsschließenden beantragen bei den zuständigen Behörden die Erteilung eines Zeugnisses über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte. Das Zeugnis soll auch der Notarin übersandt werden.

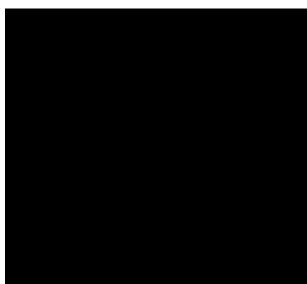
Mit der Einholung der Vorkaufsrechtsbescheinigung wird die Notarin betraut.

Der Vertragsgegenstand liegt nach Versicherung der Vertragspartner nicht an einem Gewässerrandstreifen.

### **§ 13 Vollmacht**

Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen den jeweiligen Mitarbeiterinnen der  , nämlich

- 
- 
- 
- 
- 





- je einzeln berechtigt -, die unbedingte und unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art zum Grundbuch einschließlich Löschungsbewilligungen, insbesondere auch für die Eigentumsvormerkung des Erwerbers sowie zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Sie ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Im Innenverhältnis gegenüber den Bevollmächtigten wird jedoch bestimmt, dass die Auflassung nur erklärt werden darf, wenn der in dieser Urkunde genannte Zahlungsnachweis für den Kaufpreis vorliegt.

Eine Pflicht oder eine Haftung für die Ausübung der Vertretungsmacht besteht nicht. Von der Vollmacht darf nur vor der beurkundenden Notarin, ihrem Vertreter oder Nachfolger im Amt in beglaubigter oder beurkundeter Form Gebrauch gemacht werden.

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

#### **§ 14 Kosten und Steuern**

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

Auf die Möglichkeit des Entstehens eines betrieblichen oder privaten Veräußerungsgewinns und dessen mögliche steuerliche Folgen sowie die gesetzliche Haftung aller Beteiligten für Beurkundungs- und Eintragungsgebühren und für die Grunderwerbsteuer wurde hingewiesen.

#### **§ 15 Wirksamkeitsklausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so hat dies auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ergänzung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

#### **§ 16 Hinweise**

Die Vertragsschließenden wurden von der Notarin auf folgendes hingewiesen:

1. Auf die Risiken von Vorleistungen beim gegenseitigen Vertrag und die bestehenden Sicherungsmöglichkeiten insbesondere die Bedeutung einer Eigentumsvormerkung.
2. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen alle Leistungen und Zahlungen vollständig beurkundet werden.
3. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass gem. § 16a GWG ein Barzahlungsverbot gilt, nur per Überweisung auch der Kaufpreis als gezahlt gilt und erst nach Vorlage des Kontoauszugs mit den Überweisungen des gesamten Kaufpreises der Notar die Eigentumsänderung beim Grundbuchamt beantragen kann. Die Käuferseite /finanzierende Bank übersendet dem Notar nach der letzten Zahlung die Kontoauszüge als Nachweis für die Bezahlung des gesamten Kaufpreises.
4. Der Eigentumserwerb tritt erst mit erfolgter Eintragung im Grundbuch ein. Hierzu müssen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer, das Zeugnis über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte und evtl. notwendige Genehmigungen, der Nachweis der vollständigen Zahlung des Kaufpreiszahlungen per Überweisung/unbar

Die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass die Notarin für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt. Es wurde ihr kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.

Die Parteien erklären hiermit ihre Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe – auch in elektronischer Form per E-Mail – der mit diesem Kaufvertrag zusammenhängenden Daten (insb. Adresse, Geburtsdatum, Bankverbindung, Eintragungen im Grundbuch und Handelsregister etc.) durch die amtierende Notarin.

### **§ 17 Abschriften**

Von dieser Urkunde sollen Abschriften erteilt werden an:

- Erwerber, 1-fach,
- Veräußerer, 1-fach,
- Grundbuchamt (elektronisch), 1-fach,
- Finanzamt, Grunderwerbsteuerstelle, 1-fach,
- Gutachterausschuss, 1-fach,
- Vorkaufsrechtsstelle, 1-fach.

Vorstehende Niederschrift wurde von der Notarin vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

