

Heute, den 2016

erschieden gleichzeitig vor mir,

Notar mit dem Amtssitz in
in meinen Amtsräumen in , :

1. Frau , Notarangestellte, dienstansässig beim amtierenden Notar,
von Person bekannt, hier handelnd als Vertreter ohne Vertretungsmacht, Genehmigungs-
erklärung in öffentlich beglaubigter Form vorbehaltend für:
die Stadt Linz am Rhein

- die Stadt Linz am Rhein als Verkäufer -,

«BET2»

- als Käufer -.

Güterrechtliche Beschränkungen bestehen nach Angaben der Beteiligten nicht.

Der Käufer – Verbraucher – bestätigt, dass ihm gem. § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens
zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrags vom No-
tar zur Prüfung und Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, sodass er ausreichend Gele-
genheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auseinanderzusetzen.

Sie erklärten mit der Bitte um Beurkundung:

Kaufvertrag

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

Das Grundbuch wurde am eingesehen.

Im Eigentum der Stadt ist u.a. folgendes Objekt eingetragen:

Grundbuch von Linz am Rhein Blatt 8016

() Flur 16 Nr. 15/ , Gebäude- und Freifläche, Roniger Hof, groß qm

Dieses Grundstück bildet das „Vertragsobjekt“.

Es ist im Grundbuch lastenfrei.

§ 2 Veräußerung; Grundbucherklärungen

Der eingangs genannte Verkäufer

verkauft das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB)

an den eingangs genannten Käufer

zum Alleineigentum / Miteigentum zu je ein Halb.

#wenn Personen kaufen, die nicht miteinander verheiratet sind#

Die Vertragsteile wurden weiter auf die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Miteigentums hingewiesen. Vereinbarungen hierzu (z.B. Nutzungsregelung, teilweiser Ausschluß des Versteigerungsrechtes, gegenseitige Vorkaufsrechte) werden nicht gewünscht.

Weitere bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer, zugunsten des Käufers am Vertragsobjekt eine

Vormerkung

ohne weitere Voraussetzungen an nächst offener Rangstelle einzutragen. Der Käufer stellt derzeit keinen Eintragungsantrag; auch der Notar soll diesen erst auf schriftliche Weisung des Käufers zu stellen. Der Käufer bewilligt und beantragt, die Vormerkung - soweit eingetragen - bei Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

Über die Funktion einer Eigentumsvormerkung und deren Sicherungswirkung bei Eintragung hat der Notar belehrt.

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags schriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

§ 3 Kaufpreis; Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt ... € je qm, somit bei einer Fläche von qm
€

– in Worten: Euro –.

#ggf#

Ein Teilbetrag von 1.000,- € wurde bereits beglichen, worüber der Verkäufer hiermit Quittung erteilt.

Der Kaufpreis / Restkaufpreis von € ist ohne weitere Voraussetzungen innerhalb von 5 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages, vorausgesetzt die Genehmigung der Stadt ist zu diesem Zeitpunkt erteilt, zu entrichten (Kontogutschrift beim Verkäufer auf dessen Konto IBAN DE30 5745 0120 0000 0002 40 bei der Sparkasse Neuwied, mit der Angabe des AZ.: PK-Nr.).

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug; auf die gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen.

§ 4 Besitzübergabe; Erschließung

Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises zu übergeben, Lasten, Haftung, Verkehrssicherung und Gefahr gehen zu diesem Zeitpunkt über.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Abstandsflächenübernahmen, nicht im Grundbuch eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten, Überbauungen, oder baurechtswidrige Zustände sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

In dem Kaufpreis enthalten sind:

- a) die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches, d. h. die vollständige erstmalige Herstellung aller öffentlichen Verkehrsanlagen innerhalb dieses Baugebietes - einschließlich öffentlicher Grünflächen und der notwendigen Ausgleichsflächen,
- b) sämtliche Kosten für die erstmalige Herstellung und Vorhaltung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich der Hauskanalanschlüsse vom Hauptkanal bis zum Übergabeschacht auf dem Baugrundstück,
- c) die einmaligen Beiträge des Landkreises Neuwied - Kreiswasserwerk gem. § 2 Abs. 1 und § 3 der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung -Entgeltsatzung Wasserversorgung- des Kreiswasserwerkes Neuwied.

Alle Forderungen aus künftig zugestellten Bescheiden über Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungsansprüche aufgrund des Baugesetzbuches oder anderer Rechtsvorschriften für Straßenbaukosten, Wasser- und Abwasserleitungen hat der Käufer zu tragen, mit Ausnahme der oben aufgeführten im Kaufpreis enthaltenen Maßnahmen.

Sämtliche nicht im Kaufpreis enthaltenen Kosten für Ver- und Entsorgungsanlagen, Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten oder Nacherhebungen auf Erschließungskosten, hat der Käufer zu tragen, und zwar sowohl im öffentlichen Bereich, als auch auf dem Kaufgrundstück selbst; das sind z.B. Kosten der Stromversorgung einschließlich Netzkosten, Fernsprechleitungen.

Zu den vorstehend genannten vom Käufer zu tragenden Kosten gewährt der Verkäufer einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 500,00 € brutto. Dieser Zuschuss ist fällig nach schriftlicher Mitteilung des erfolgten Baubeginns.

Hinsichtlich etwa vorhandener privatrechtlicher Versorgungsanlagen begründet der Käufer mit Wirkung ab Lastenübergang neue Vertragsverhältnisse.

Die Bebauung geschieht nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Roniger Hof Id“.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet oder verpachtet, es ist unbebaut.

§ 5 Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

§ 6 Sachmängel

Das Grundstück wird als Bauland verkauft. Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

1. ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
2. vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjekts einen Hinweis erwarten durfte.
3. solcher Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen; und mit Ausnahme der Schäden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich

Der Notar hat auf die Besonderheiten bei Verträgen von Unternehmern mit Verbrauchern hingewiesen.

§ 7 Vollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 (bzw. Abs. 2) BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Auf Antrag des Verkäufers ist ohne weitere Nachweise ab Fälligkeitstermin vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.

Mehrere Beteiligte, die zur selben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

§ 8 Hinweise des Notars

Der Notar hat die Vertragsbestimmungen, das Risiko ungesicherter Vorleistungen und Regelungsalternativen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) und eventuelle Genehmigungen notwendig.
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht bei gewerblichem Grundstückshandel, einer Veräußerung nicht selbstgenutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren („Spekulationsgeschäft“) und bei Betriebsvermögen hingewiesen. Der Notar verwies die Beteiligten darauf, sich an einen Steuerberater zu wenden, soweit sie eine steuerliche Beratung wünschten.
- Nach Belehrung durch den Notar erklären die Beteiligten: Das Grundstück liegt nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung (z.B. für Straßen- oder Bahntrassen). Das Grundstück steht nicht unter Naturschutz o.ä.. Das Grundstück ist nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich § 66 BNatSchG soll der Notar eine Nichtausübungserklärung einholen.
- Die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz liegt dem Notar bereits vor.

§ 9 Besonderheiten des kommunalen Immobilienverkaufs

Im Hinblick auf das gesetzliche Verbot der Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände unter ihrem Wert erklärt der Verkäufer gegenüber dem Grundbuchamt, dass eine Veräußerung unter Wert nicht vorliegt.

Den Beteiligten ist bekannt, dass nach diesem Vertrag eine Belastung des Kaufobjekts zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung vor Eigentumsumschreibung nicht möglich ist.

§ 10 Bauverpflichtung

Der Käufer erklärt sich bereit,

1. das Vertragsobjekt innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen, und
2. das Vertragsobjekt in unbebautem Zustand nicht zu veräußern.

Die Bauverpflichtung ist mit Eintritt der Bezugsfertigkeit erfüllt.

Die Bauverpflichtung gilt im Falle des Erwerbs mehrerer Grundstücke für jedes Grundstück, es sei denn die erworbenen Grundstücke werden als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Erfüllt der Käufer diese Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, ist der Verkäufer berechtigt, die Nachzahlung eines Kaufpreises in Höhe von 10 % des nach dieser Urkunde geschuldeten Kaufpreises zu verlangen.

Die Ausübung des Nachzahlungsverlangens ist in Schriftform binnen eines Jahres ab Kenntnis von den das Recht auslösenden Tatsachen auszuüben.

Zur Sicherung dieser bedingten Kaufpreisnachzahlungsverpflichtung bestellt der heutige Käufer zugunsten des Verkäufers eine unverzinsliche und nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers abtretbare Buchgrundschuld in Höhe von

Euro und bewilligt und der Verkäufer beantragt deren Eintragung Zug-um-Zug mit Eigentumsumschreibung in das Grundbuch. Sie wird bereits heute gekündigt und der Erhalt der Kündigung bestätigt.

Der Käufer unterwirft den erworbenen Grundbesitz der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in der Weise, dass die Vollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist, und bewilligt und beantragt dieses gemäß § 800 ZPO in das Grundbuch Zug-um-Zug mit Eigentumsumschreibung einzutragen.

Der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - übernimmt im Wege eines abstrakten Schuldanerkenntnisses für die Zahlung eines Geldbetrages, dessen Höhe der bewilligten

Grundschild entspricht, dem Verkäufer gegenüber die persönliche Haftung und unterwirft sich wegen dieser Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Es wird auf den Nachweis der Tatsachen verzichtet, die das Entstehen und die Fälligkeit der Grundschild nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistungen oder ihrer schuldrechtlichen Ansprüche bedingen. Die Gläubigerin ist daher berechtigt, auf ihren einseitigen Antrag und ohne den Nachweis der die Fälligkeit der Grundschild bedingenden Tatsachen, sich eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Eigentümers erteilen zu lassen.

Wenn der Käufer seine Bauverpflichtung erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, ist die Grundschild im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür hat der heutige Käufer zu tragen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, mit dieser Grundschild im Rang hinter weitere Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn diese zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in der Europäischen Union eingetragen sind und durch Beteiligung des Verkäufers an der Zweckvereinbarung sichergestellt ist, dass die durch das Grundpfandrecht gesicherten Verbindlichkeiten lediglich zur Errichtung des Wohngebäudes und zur Finanzierung von Erschließungs- und Anschlussmaßnahmen am Objekt dienen.

§ 11 Vollzugsauftrag, salvatorische Klausel

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
 - die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.
- Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an dieser Notarstelle

wobei der Amtsinhaber darüber hinaus bevollmächtigt wird, Angestellte als Bevollmächtigte seinerseits zu bezeichnen – je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilli-

gungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen oder sollte ein wesentlicher Teil dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte der Vertrag lückenhaft sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt.

An die Stelle der nichtigen Teile soll eine Regelung treten, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Teile entspricht oder ihnen am nächsten kommt. Andere Vertragslücken sind nach billigem Ermessen auszufüllen.

Mehrere Personen auf Käufer- bzw. Verkäuferseite schulden als Gesamtschuldner. Sie bestellen sich untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und ggf. Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, sobald er auch dem amtierenden Notar zugeht.

§ 12 Verjährung

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und der in dieser Urkunde bestellten dinglichen Rechte verjährt in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

§ 13 Kosten

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrags und die Kosten der Lastenfreistellung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; zahlt der Käufer diese nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

Der Notar wird beauftragt und allseits bevollmächtigt, den Entwurf der Nachgenehmigung zu fertigen, diese anzufordern, für alle Beteiligten entgegenzunehmen und den dann zu erteilenden Ausfertigungen beizufügen. Eine Frist gem. § 177 Abs. 2 BGB soll er jedoch erst auf schriftliche Weisung eines Erschienenen stellen. Den Beteiligten ist bekannt, dass bis zur Erteilung der Genehmigung der Vertrag noch schwebend unwirksam ist.

Auf Vorlesen in Gegenwart des Notars genehmigt und eigenhändig unterschrieben: