

Notar Martin Jocher

Blumenstr. 17 ♦ 70182 Stuttgart
Tel.: (0711) 2483979 - 0 ♦ Fax: (0711) 24 73 63
info@notarjocher.de

RUTESHEIM

Geschehen am XX.XX.2010 - *** Oktober/November zweitausendzehn -

Vor mir,

Notar Martin Jocher
mit dem Amtssitz in Stuttgart

erscheinen heute im Rathaus Rutesheim, Leonberger Str. 15, 71277 Rutesheim, wohin ich mich wunschgemäß begab:

1. Herr Joachim S i n n ,
Stadtoberverwaltungsrat bei der Stadt Rutesheim, nach seinen Angaben handelnd nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter der **Stadt Rutesheim** aufgrund der Vollmacht vom 25. Mai 1999, welche sich im Original bei den Grundakten 404 Bl. 3707 befindet;
2. Herr *** ***,
geboren am XX. XXXX 19XX, wohnhaft in
, 7XXXX XXXXXX, XXXXstraße XX.
3. dessen Ehefrau,
Frau XXXX XXXXX geb. XXXXXX,
geboren am XX. XXXXXX 19XX,
daselbst.

Der Beteiligte Nr. 1 ist mir persönlich bekannt.
Die Beteiligten Nr. 2 und 3 haben sich ausgewiesen durch den ***

Meine Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

A. Vorbemerkung

1. Grundbuchbestand:

Im Grundbuch von Rutesheim - Markung Rutesheim - Blatt Nr.

50035 BV Nr. *** Flst.-Nr. *** ***straße
Gebäude- und Freifläche *** m²

ist als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen: Die Stadt Rutesheim.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen ein Entwurf gegenwärtigen Kaufvertrags bereits länger als 14 Tage vorliegt und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen

2. Belastungen:

In Abteilung II Ifd. Nr. 2 ist zu Lasten des Vertragsgegenstands eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Rutesheim an erster Rangstelle eingetragen mit dem Inhalt, dass auf dem belasteten Grundstück keine Ölfeuerungs- und Elektroanlagen (ausgenommen Anlagen der Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) für die Heizung und Warmwassererzeugung gehalten und betrieben werden dürfen.

Das Grundbuch ist im Übrigen in Abt. II und in Abt. III lastenfrei, vgl. hierzu nachfolgend § 4 Abs. 2 .

3. Erschließung Wohnbaugebiet „Auf der Steige“:

Die Erschließung des Baugebiets „Auf der Steige“ erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger. Eigentümer der Grundstücke ist die Stadt Rutesheim. Die Bodenordnung ist abgeschlossen. Die Grundbuchberichtigungen entsprechend dem Veränderungsnachweis Gemarkung Rutesheim Nr. 2009/052 vom 22.6.2010 des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung beim Landratsamt Böblingen sind vom Grundbuchamt Leonberg für Rutesheim vollzogen. Mit der Erschließung und Vermessung der Grundstücke im Baugebiet „Auf der Steige“ wurde die Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH - nachstehend auch „KE“ genannt - von der Stadt Rutesheim beauftragt.

Die KE erschließt als Erschließungsträger aufgrund des Erschließungsvertrags mit der Stadt Rutesheim das Baugebiet. Der heutige Vertragsgegenstand wird nach Maßgabe der weiteren Vereinbarungen in § 3 dieses Vertrages erschlossen verkauft. Der Vertragsgegenstand ist heute bautechnisch für den Anschluss an die Wasserversorgungs- und Ent-

wässerungseinrichtungen noch nicht erschlossen; dies wird erst mit der Besitzübergabe erfolgt sein. Mit dem Abbruch der Betriebsgebäude und –anlagen der ehemaligen Firma Drescher wurde im November 2009, mit den Erschließungsmaßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung des Vertragsgegenstands wurde am 7. April 2010 begonnen. Die Straßenerschließung ist noch nicht endgültig hergestellt. Die für den Baubeginn eines Wohnbauvorhabens auf dem Vertragsgegenstand erforderlichen Erschließungsanlagen werden nach Mitteilung der Vertragsbeteiligten bis zur Besitzübergabe hergestellt. Der endgültige Fertigstellungszeitpunkt der Erschließungsanlagen im Baugebiet Auf der Steige, insbesondere der Straßenendbelag, der Kinderspielplatz, die Grünanlagen und die Straßenbeleuchtung liegt heute noch nicht fest.

Dies vorbemerkt, erklären die Beteiligten Nr. 1, 2 und 3:

Wir schließen folgenden

B. Kaufvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand, Vertragsparteien

Die Stadt Rutesheim

- nachstehend "Verkäufer" genannt -

verkauft an

die Ehegatten ***

- je zur Hälfte -

- nachstehend "Käufer" genannt -

ihr in Abschnitt A dieser Urkunde näher bezeichnetes Grundstück Flst. *** mit einer Gesamtfläche von *** m² nachstehend im Kaufvertrag mit „Vertragsgegenstand“ bezeichnet -.

Der Verkauf erfolgt mit allen Rechten, Pflichten und Bestandteilen. Zubehör ist nicht vorhanden.

§ 2

Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten

- (1) Der Kaufpreis für den gesamten Vertragsgegenstand beträgt - ohne die öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge und Erschließungskosten nach § 3

***** € (in Worten: *** EURO).** (Hinweis: Grundstücksfläche x Kaufpreis €/m² abzgl. Nutzungsfläche (NF) gem. § 3 Abs. 3 x 87,10 €/m²/NF)

- (2) Der Kaufpreis ist am **30. Dezember 2010** zur Zahlung auf eines der nachfolgend genannten Konten der Stadt Rutesheim in voller Höhe fällig:

Kreditinstitut / BLZ: Volksbank Region Leonberg /603 903 00
Kontonummer: 260 276 006

oder

Kreditinstitut / BLZ: Kreissparkasse Böblingen /603 501 30
Kontonummer: 5 002 199.

- (3) Von der Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Käufer soll die Kaufpreisfälligkeit ausdrücklich nicht abhängig sein. Der Käufer möchte insoweit ungesichert leisten.
- (4) Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich. Ab **31.12.2010** bis zu dem Zeitpunkt, zu dem er auf dem Konto des Verkäufers eingegangen ist, ist der Kaufpreis mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz, nämlich mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz (derzeit 0,12 %) zu verzinsen. Die Zinsen sind täglich fällig. Er kann sich zum 1.7. und 1.1. eines Kalenderjahres ändern. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens infolge Verzugs ist hierdurch nicht ausgeschlossen.
- (5) Eine Sicherstellung des Käufers und des Verkäufers wünschen wir nur nach Maßgabe der Vorschriften dieses Vertrags. Der beurkundende Notar hat uns darauf hingewiesen, welche Leistungen welcher Beteiligten einseitige Vorleistungen sind.

§ 3

Ablösevereinbarung Erschließungsbeiträge, Erschließungskosten

- (1) Im Kaufpreis nach § 2 sind die nachfolgend aufgeführten öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge und Erschließungskosten für die privaten Erschließungs- und Umlegungsmaßnahmen für den erstmaligen Anschluss des Vertragsgegenstands an die Versorgungseinrichtungen der Stadt Rutesheim nicht enthalten:
- Abwasserbeitrag (Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal und Teilbeitrag für den mechanisch-biologischen Teil des Klärwerks),
 - Wasserversorgungsbeitrag,

- c. Erschließungsbeitrag nach § 20 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG) für die zur Erschließung des Vertragsgegenstands und der Erschließungseinheit noch nicht endgültig hergestellten Anliegerstraßen, Anliegerwege und sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen (u.a. Kinderspielspielplatz und Grünanlage), jeweils im Planbereich des Bebauungsplans „Auf der Steige“ vom 25.03.2010 und „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim“ (Grünanlagen und Kinderspielplatz) vom 11.2.2010.

Die Stadt Rutesheim erklärt: Die Erschließungsbeitragspflicht zu lit. a. bis b. ist bereits seit der Anschlussmöglichkeit der ehemaligen Gewerbegrundstücke entstanden. Der Vertragsgegenstand ist im Zeitpunkt der Besitzübergabe nach diesem Vertrag an die für das Wohngebiet „Auf der Steige“ neu herzustellenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen der Stadt anschlussfähig. Die Beitragspflicht zu lit. c) ist beitragsrechtlich wegen der im Zeitpunkt der Beurkundung noch nicht endgültig hergestellten Erschließungsanlagen noch nicht entstanden.

Im Kaufpreis ferner enthalten sind auch alle sonstigen Kosten für die Bodenordnung, Vermessung, Bauleitplanung, Abbruch der früheren Betriebsgebäude und –anlagen der Fa. Drescher, der äußeren Erschließungsanlagen (außerhalb des Baugebiets: z.B. Spielplatz, Wegeverbindungen, Zuleitungskanal Kläranlage), die von der KE als Erschließungsträger mit der Stadt nach dem Erschließungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) im Verfahrensgebiet abgerechnet werden.

(2) Die in Absatz 1 aufgeführten Erschließungsbeiträge und sonstigen Kosten werden nach

- §§ 20-41 KAG in Verbindung mit § 19 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 13.3.2006, zuletzt geändert am 10.5.2010 und in Verbindung mit den vom Gemeinderat der Stadt Rutesheim beschlossenen Richtlinien über die Ablösung von Beiträgen vom 3.10.1988
- § 9 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 22 ff. der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) der Stadt Rutesheim i.d.F. vom 22.10.1997, zuletzt geändert am 28.06.2010, §§ 25 ff. der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) der Stadt Rutesheim i.d.F. vom 22.10.1997, zuletzt geändert am 4.10.2005, in Verbindung mit den vom Gemeinderat der Stadt Rutesheim beschlossenen Richtlinien über die Ablösung von Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen vom 12.03.1990
- den zwischen der Stadt als Grundstückseigentümerin und der KE abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag für den erstmaligen Anschluss des Vertragsgegenstands an die in Abs. 1 bezeichneten Erschließungsanlagen abgelöst. Für den erstmaligen Anschluss wird das Entstehen einer Beitragspflicht ausgeschlossen.

(3) Berechnungsgrundlagen für die Beitragsablösung der Erschließungseinheit „Wohngebiet Auf der Steige“ sind:

Grundstücksfläche Vertragsgegenstand in m ²	***	
Nutzungsfaktor für den Vertragsgegenstand	1,***	
Nutzungsfläche (NF) des Vertragsgegenstands in m ² (gerundet)	***	
Beitragsfähige Erschließungskosten nach § 35 KAG, für die Erschließungsanlagen nach § 33 Ziff. 1 – 5 KAG (Straßen, Wege, Plätze), vorläufig	2.327.421 €	
Beitragsfähige Erschließungskosten nach § 35 KAG für die Erschließungsanlagen nach § 33 Ziff. 6 KAG, Grünanlagen, vorläufig	532.064 €	

Beitragsfähige Erschließungskosten nach § 35 KAG für die Erschließungsanlagen nach § 33 Ziff. 6 KAG Kinderspielplatz, vorläufig	443.678 €	
Sonstige Erschließungskosten für die Erschließung des Baugebiets durch den Erschließungsträger (Abbruch Altgebäude, Bodenordnung, Vermessung, Bauleitplanung, usw.), vorläufig	1.027.279 €	
Bauflächen im Abrechnungsgebiet der Erschließungseinheit	37.377 m ²	
Nutzungsflächen im Abrechnungsgebiet der Erschließungseinheit	58.074 m ²	
Beitragsatz Abwasserbeitrag je m ² NF	8,25 €	
Beitragsatz Wasserversorgungsbeitrag je m ² NF	4,00 €	zzgl. 7 % MWST
Beitragsatz für die Straßen, Wege und Plätze im Abrechnungsgebiet je m ² Nutzungsfläche (NF)	40,08 €	
Beitragsatz für die Grünanlagen im Abrechnungsgebiet je m ² Nutzungsfläche (NF)	9,16 €	
Beitragsatz für den Kinderspielplatz im Abrechnungsgebiet je m ² Nutzungsfläche (NF)	7,64 €	
Kosten des Erschließungsträgers KE für die Erschließung der Baugrundstücke (Abbruch Altgebäude, Bodenordnung, Vermessung, Bauleitplanung, usw.), im Abrechnungsgebiet je m ² Nutzungsfläche (NF)	17,69 €	

- (4) Entsprechend den Berechnungsgrundlagen nach Abs. 3 wird zwischen dem Käufer und der Stadt Rutesheim die Zahlung nachfolgend genannter Ablösebeträge (je gerundet auf volle Euro) vereinbart:

Erschließungsbeitrag nach §§ 33 Ziff. 1-5 und 35 KAG für die Straßen, Wege und Plätze im Abrechnungsgebiet	*** €	
Erschließungsbeitrag nach §§ 33 Ziff. 6 und 35 KAG für die Grünanlagen im Abrechnungsgebiet	*** €	
Erschließungsbeitrag nach §§ 33 und 35 KAG 6 für den Kinderspielplatz im Abrechnungsgebiet	*** €	
Abwasserbeitrag	*** €	
Wasserversorgungsbeitrag	*** €	einschl. 7% MWST
Sonstige Kosten lt. Städtebaulicher Vertrag Stadt/KE	*** €	
Summe der Ablösebeträge	*** €	

- (5) Die Summe der Ablösebeträge nach Abs. 4 ist zusammen mit dem Kaufpreis (§ 2) am **30. Dezember 2010**,

insgesamt somit * € (***) Euro),** (Hinweis: Grundstücksfläche gem. Abschnitt A, Ziff. 1 x Kaufpreis je m²)

zur Zahlung an die Stadt Rutesheim auf eines der in § 2 genannten Konten der Stadt Rutesheim **fällig**. Bei Zahlungsverzug werden für die öffentlich-rechtlichen Beiträge Säumniszuschläge nach der Abgabenordnung berechnet. Der Käufer verzichtet auf Rechtsmittel gegen vorstehende Ablösevereinbarungen. Weichen die endgültigen Erschließungskosten des Erschließungsträgers von den vorstehend genannten Erschließungskosten ab, so erfolgt kein Ausgleich mit der Stadt; die Mehr- und Minderkosten gehen auf Rechnung der Stadt.

- (6) Der Käufer trägt alle weiteren Kosten für die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Grundstücks und des Bauvorhabens, soweit sie nicht in den oben genannten öffentlich-rechtlichen Beiträgen und Abrechnungskosten der KE enthalten sind. Insbesondere sind vom Käufer Kosten für Hausanschlussleitungen, Kontrollschächte für die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungseinrichtungen, Kosten für die Energie- und Gasversorgungseinrichtungen, jeweils ab Grundstücksgrenze des Vertragsgegenstands und innerhalb desselben, von ihm herzustellen.

Die Kosten für Anschlüsse von Telekommunikationseinrichtungen und Medien (z. B. Kabelanschluss) sind im öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze vom Verkäufer und innerhalb des Grundstücks vom Käufer zu tragen.

Die vorgenannten Kosten sind weder im Kaufpreis noch im Ablösebetrag enthalten.

- (1) Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden bis zur Besitzübergabe so hergestellt, dass mit dem geplanten Bauvorhaben des Käufers ab Besitzübergabe (siehe § 5) begonnen werden kann. Der Straßenendausbau und die endgültige Straßenbeleuchtung werden nach überwiegend hergestellter Bebauung, jedoch nicht vor dem Jahr 2014, hergestellt. Rechtsansprüche aus einer verzögerter Herstellung der Erschließungsanlagen werden soweit gesetzlich möglich ausgeschlossen. Die Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit in § 2 Abs. 2 und zur Fälligkeit des Ablösebeitrages nach § 3 Abs. 5 bleiben unberührt.
- (2) Über die steuerrechtlichen Folgen vorstehender Ablösevereinbarungen übernimmt die Stadt Rutesheim - soweit nach dem Gesetz ausschließbar - keine Haftung. Insbesondere sind mit den vorstehenden Ablösevereinbarungen der Stadt keinerlei Zusagen der Stadt Rutesheim über die über die Höhe der Bemessungsgrundlagen bei der Grunderwerbsteuerveranlagung des Finanzamts Leonberg verbunden.
- (3) Dem Käufer sind die Informationen des Bauamts der Stadt Rutesheim vom 8.7.2010 über den Versorgungsdruck (Wasserdruck) im Baugebiet "Auf der Steige" nach Inbetriebnahme der Druckerhöhungsanlage im Wasserturm Rutesheim ab Ende August 2010 und die Notwendigkeit zum Einbau eines Druckminderers zur Vermeidung von Schäden an den Hausverteilungsanlagen (u. a. Gefahr von Rohrbrüchen) bekannt.

§ 4

Vereinbarungen zu Sach- und Rechtsmängeln

- (1) Dem Käufer ist der Zustand des Vertragsgegenstands bekannt. Der Verkäufer hat darauf hingewiesen, dass auf dem Vertragsgegenstand unter Umständen im Zuge der Erschließungsarbeiten noch Erdaushub (kein Mutterboden oder Humus) aufgebracht wird und so die Geländeoberfläche des Vertragsgegenstands maximal bis zur Höhe der an den Vertragsgegenstand angrenzenden öffentlichen Straße angeglichen wird. Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand in dem Umfang und Zustand verkauft, in dem er sich heute befindet, jedoch frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz. Im Übrigen werden sämtliche Ansprüche und Rechte des Käufers wegen heute vorhandenen Sachmängeln ausgeschlossen. Auch für den im Grundbuch eingetragenen Messgehalt haftet der Verkäufer nicht. Ausgleichsansprüche des Käufers gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz gegen den Verkäufer werden nicht ausgeschlossen. Garantien, insbesondere zur Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, werden im Übrigen nicht abgegeben.

Der beurkundende Notar hat die Beteiligten eingehend über die Folgen dieses von ihnen vereinbarten Ausschlusses der Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln belehrt.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen

Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

- (1) Hinsichtlich der Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Rechtsmängeln verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Der Verkäufer ist danach verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter, insbesondere von Belastungen nach Abt. II und III der Grundbücher, in das Eigentum des Käufers zu übertragen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Die im Grundbuch eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Rutesheim (siehe Abschnitt A. Ziff. 2) ist vom Verkäufer nicht zu löschen.

Etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten sind nicht zu beseitigen; der Verkäufer erklärt, dass ihm altrechtliche Dienstbarkeiten nicht bekannt sind. Von den Parteien allseits **bewilligt** wird die Löschung nicht übernommener Belastungen.

- (2) Über die Rechtslage beim Vorhandensein etwaiger Pachtverhältnisse wurden die Beteiligten belehrt. Auf die Vorschrift der §§ 566, 593 b BGB wurden wir hingewiesen. Der Verkäufer erklärt, dass der Vertragsgegenstand nicht vermietet oder verpachtet ist.
- (3) Baulasten bestehen nach Versicherung des Verkäufers nicht. Auf die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses wurde hingewiesen. Die Versicherung des Verkäufers bezieht sich nicht auf Baulasten, die im Baugenehmigungsverfahren infolge Bebauung des Vertragsgegenstands noch von der Baurechtsbehörde der Stadt zu bestellen sind.

§ 5

Besitzübergabe, Auflassung, Vormerkung

- (1) Die Besitzübergabe erfolgt am 1. Juli 2011, jedoch nicht vor der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises (§ 2) und der Erschließungskosten (§ 3). Auf die hierin liegende Vorleistung des Käufers wurde hingewiesen.
- (2) Die Auflassung erfolgt unverzüglich nach Vorliegen folgender Voraussetzungen:
 - a. Vollständiger Kaufpreiszahlung einschließlich etwaiger Verspätungszinsen.
 - b. Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Käufer.

Der **Verkäufer** wird dem beurkundenden Notar den vollständigen Kaufpreiseingang **schriftlich bestätigen**.

- (3) Solange die Auflassung des Vertragsgegenstands auf den Käufer nicht erklärt ist, bedarf die Verpfändung oder Übertragung von Ansprüchen aus dem Kaufvertrag durch den Käufer der Zustimmung des Verkäufers.
- (4) Der Verkäufer **bewilligt** die Eintragung einer **Vormerkung** gem. § 883 BGB zu Lasten des Vertragsgegenstands zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums. Nach Belehrung über die Sicherungsfunktion dieser Vormerkung und die Gefahren einer verspäteten Antragstellung verzichtet der Käufer auf deren Eintragung bis auf weiteres, behält sich aber jederzeit die Antragstellung vor.

§ 6

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

- (1) Einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung bedarf der gegenwärtige Vertrag nach Angaben der Beteiligten nicht. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von einer Einbeziehung des Vertragsgegenstands in ein amtliches Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- oder sonstiges Bodenordnungsverfahren nichts bekannt ist. Ein Vorkaufsrecht kommt nicht in Frage.
- (2) Der Gemeinderat der Stadt Rutesheim hat in seiner Sitzung am 19.7.2010 die Stadtverwaltung zum Verkauf des Vertragsgegenstands ermächtigt.

§ 7

Nutzen, Lasten und Gefahr

- (1) Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstands gehen ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe auf den Käufer über. Sachversicherungen bestehen nicht.
- (2) Wiederkehrende öffentliche Lasten oder Abgaben für den Vertragsgegenstand trägt der Käufer ab dem 1. Januar 2011.
- (3) Die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers wird vom Käufer von der Übergabe an übernommen, ebenso die ortspolizeilichen Verpflichtungen wie Räum- und Streupflicht.

§ 8

Wiederkaufsrecht

- (1) Die Stadt Rutesheim behält sich am Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor. Dieses kann ausgeübt werden, wenn der Käufer
 - a) auf dem Vertragsgegenstand nicht ein Wohngebäude nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erstellt und mit den Bauarbeiten dazu nicht innerhalb von 2 Jahren ab Besitzübergabe beginnt und dieses nicht innerhalb von 3 Jahren ab Besitzübergabe bezugsfertig fertig stellt, **oder**
 - b) bei der Stadt Rutesheim vor Baubeginn nicht die Zustimmung für das geplante Bauvorhaben einholt oder das Bauvorhaben entgegen der von der Stadt Rutesheim zugestimmten Planung ausführt; **oder**
 - c) die Verpflichtungen nach lit. a) bis b) nicht auch seinen Rechtsnachfolgern auferlegt und diese wiederum entsprechend weiterverpflichtet.
- (2) Das Wiederkaufsrecht kann jederzeit ausgeübt werden, sofern die oben genannten Voraussetzungen vorliegen.
- (3) Als Wiederkaufspreis gilt die Summe folgender Beträge:
 - a) der vom Käufer nach diesem Vertrag zu entrichtende Kaufpreis ohne jede Verzinsung,

b) der Wert von Verwendungen des Käufers auf dem Vertragsgegenstand, die er bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts gemacht hat, soweit durch diese Verwendungen der Grundstückswert objektiv erhöht worden ist (§ 459 BGB). Dies gilt auch für das vom Käufer herauszugebende Zubehör des Grundstücks. Planungskosten des Käufers werden nicht ersetzt. Einigen sich Verkäufer und Käufer über diesen objektiven Mehrwert nicht, so entscheidet der Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuches nach billigem Ermessen; der Gutachterausschuss ist Dritter im Sinne § 317 BGB.

- (4) Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Zeitraumes von 4 Wochen von der Erklärung der Rückauffassung auf den Verkäufer gerechnet - bis dahin unverzinslich - zu zahlen und zwar Zug um Zug gegen die Beseitigung aller Belastungen nach Abt. II und III, die von heute an gerechnet zulasten des Vertragsgegenstandes eingetragen werden. Lasten, die im baurechtlichen Verfahren und zur Regelung nachbarrechtlicher Beziehungen begründet wurden, hat der Käufer jedoch nicht zu beseitigen.

Der Verkäufer ist berechtigt, durch eine Direktzahlung an die Gläubiger in Abt. III eingetragener Rechte, die diesen Rechten zugrunde liegenden Verbindlichkeiten abzulösen, Zug um Zug gegen Herausgabe der vollzugsreifen Löschungsunterlagen. Die Richtigkeit der von den Gläubigern hierzu geforderten Zahlungsbeträge hat der Verkäufer dabei nicht zu prüfen.

- (5) Soweit eine Beseitigung von Belastungen nach Abt. II des Grundbuches aus Gründen, die vom Käufer nicht zu vertreten sind, unmöglich ist, ermäßigt sich der Wiederkaufspreis um die dadurch verursachte Wertminderung. Kommt eine Einigung über die Höhe der Wertminderung nicht zustande, so entscheidet hierüber der nach oben zuständige Gutachterausschuss nach billigem Ermessen.
- (6) Soweit Einrichtungen und Gebäudeteile nicht entschädigt werden, steht dem Käufer ein Wegnahmerecht zu.
- (7) Die durch den Wiederkauf ausgelösten Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Wiederkaufsberechtigte. Die Kosten der Beseitigung von Belastungen trägt der heutige Käufer. Die mit der Löschung der Auflassungsvormerkung nach Ablauf des Wiederkaufsrechts verbundenen Kosten trägt die Stadt. Die laufenden öffentlichen Abgaben, insbesondere Grundsteuer, trägt der Käufer bis zur Herausgabe des Grundstücks.
- (8) Die Ausübung des vorstehenden Wiederkaufsrechts ist befristet bis zum Ablauf des **31. Dezember 2014**.
- (9) Ab diesem Zeitpunkt erlöschen auch die Pflichten des Käufers nach oben Abs. 1, Buchstabe c).
- (10) Zur Sicherstellung des sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebenden Anspruches der Stadt Rutesheim auf Rückübertragung des Eigentums wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch allseits **bewilligt**. Antragstellung soll anlässlich der Auflassung auf den Käufer erfolgen. Der beurkundende Notar hat uns auf die Bedeutung der eingetragenen Auflassungsvormerkung im Hinblick auf möglicherweise zur Bebauung erforderliche Finanzierungsgrundpfandrechte hingewiesen.
- (11) Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt zugunsten einzutragender Finanzierungsgrundpfandrechte, und zwar nur insoweit als diese zur Finanzierung des Kaufpreises sowie zur Herstellung des Bauvorhabens dienen. Als Nachweis dient die Zweckerklärung zur Grundpfandrechtsbestellung oder eine gesonderte Bestätigung des Kreditinstituts an die Stadt über den Zweck der Grundpfandrechtsbestellung.

§ 9

Nachzahlungspflicht

- (1) Für die in § 8 Abs. 1 Buchstabe a) bis c) geregelten Fälle zum Baubeginn, bezugsfertigen Herstellung, der Zustimmungspflicht der Stadt für die Bauausführung und Übertragung der Pflichten auf Rechtsnachfolger seit Besitzübergabe bis zu der in § 8 Abs. 8 vereinbarten Frist, steht der Stadt Rutesheim - soweit sie nicht von dem ihr zustehenden Wiederkaufsrecht Gebrauch macht - ein Anspruch auf Nachzahlung zu.
- (2) Dieser berechnet sich wie folgt:
 - a) Zum Zeitpunkt des Verstoßes wird der Verkehrswert für den Grund und Boden im unbebauten Zustand durch den zuständigen Gutachterausschuss nach §§ 192 ff. BauGB ermittelt. Von diesem ermittelten Wert ist der heute vereinbarte Kaufpreis abzusetzen. Von diesem ermittelten Nachzahlungsbetrag sind weiter abzusetzen: Zinsen mit 4% jährlich aus dem Kaufpreis des Vertragsgegenstands, berechnet ab Fälligkeit des heute vereinbarten Kaufpreises bis zum Zeitpunkt des Verstoßes bzw. der Tag nach Ablauf der Bezugsfertigstellungsverpflichtung.
 - b) Die Nachzahlungsverpflichtung erlischt unter denselben Voraussetzungen, unter denen das Wiederkaufsrecht erlischt.

§ 10

Nutzungspflicht und Nutzungsbeschränkung

- (1) Die Stadt Rutesheim veräußert den Vertragsgegenstand an den Käufer zur Errichtung eines Wohngebäudes. Der Käufer verpflichtet sich, das Wohngebäude, solange das Wiederkaufsrecht besteht, selbst oder durch Verwandte bis zum 3. Grad (Kind, Enkel, Urenkel, Eltern, Großeltern, Urgroßeltern, Geschwister, Nichte/Neffe, Onkel/Tante), oder Verschwägerte bis zum 2. Grad (Schwiegereltern, Schwäger, Schwiegergroßeltern, Stiefkind) zu nutzen.
- (2) Im Falle der Zuwiderhandlung gegen vorstehende Verpflichtung steht der Stadt Rutesheim alternativ nach deren Wahl ein Wiederkaufsrecht nach § 8 dieses Vertrages oder ein Nachzahlungsanspruch nach § 9 dieses Vertrages zu. Soweit bei dem Wiederkaufsrecht und dem Nachzahlungsanspruch auf den Zeitpunkt des Verstoßes abgestellt ist, tritt der Beginn der Nutzungsänderung an dessen Stelle.
- (3) Die Nutzungspflicht endet unter denselben Voraussetzungen, unter denen das Wiederkaufsrecht endet.

§ 11

Grunderwerbsteuer und Kosten

- (1) Die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Käufer.
- (2) Der beurkundende Notar hat über die gesamtschuldnerische Haftung von Verkäufer und Käufer für Kosten und Grunderwerbsteuer belehrt.

§ 12

Bebauungsplan, Baugenehmigung

- (1) Der Käufer hat sich beim Bauamt der Stadt Rutesheim über die Bauvorschriften und die Umgebungsbebauung eingehend erkundigt. Ihm sind die Festsetzungen der qualifizierten Bebauungspläne "Auf der Steige" vom 22.3.2010 und des an das Wohngebiet in westlicher Richtung angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim“ vom 8.2.2010 bekannt.
- (2) Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Rutesheim als Verkäufer des Vertragsgegenstands, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Steige“ einzuhalten und das Bauvorhaben entsprechend auszuführen. Die Zustimmung der Stadt Rutesheim zur Bauausführung gilt mit der Baugenehmigung als erteilt. Dasselbe gilt, wenn die Stadt bei Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens nach der Landesbauordnung der Bauausführung nicht widerspricht.
- (3) Der Käufer erkennt die in Absatz 1 vorgenannten Bebauungspläne uneingeschränkt an und verzichtet, soweit zulässig, auf die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens in Bezug auf die Bebauungspläne. Der Verkäufer nimmt diesen Verzicht hiermit an.
- (4) Der Käufer hat von den nachfolgend aufgeführten Informationen der Stadt zum Baugrund, zur Bebauung und zur städtebaulichen Entwicklung Rutesheim-West Kenntnis genommen:
 - a. Hinweise des Bauamts der Stadt Rutesheim zur geothermischen Nutzung und zur Flächenent- und Versiegelung,
 - b. Geotechnisches Gutachten Prof. Dr.-Ing. E. VEES vom 30.09.2008;
 - c. Geotechnischer Bericht zu Kontrollprüfungen und Abnahmen Prof. Dr.-Ing. E. VEES vom 31.05.2010;
 - d. Dokumentation und Bericht der Firma Klinger + Partner vom *** über die Abbrucharbeiten und Baugrundbeschaffenheit auf dem heutigen Vertragsgegenstand nach dem Abbruch der ehemaligen Betriebsgebäude der Firma Drescher (Hinweis: Die Dokumentation wird voraussichtlich erst ab Sept. 2010 vorliegen);
 - e. Lageplanausschnitt Rutesheim West aus dem Flächennutzungsplan 2008-2025;

§ 13

Finanzierung

- (1) Die Bestimmungen des § 88 GemO, wonach die Stadt Rutesheim dem Käufer den heutigen Vertragsgegenstand nicht als Sicherheit zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung zur Verfügung stellen kann, ist den Beteiligten bekannt.
- (2) Der Verkäufer stellt den Kreditgebern des Käufers keine Sicherheiten durch Bürgschaft oder Grundpfandrechte. Der Käufer hat die Kreditgeber zur direkten und fristgerechten Zahlung auf das Empfängerkonto anzuweisen.
- (3) Der Kreditgeber oder der Käufer kann den zu zahlenden Kaufpreis an die Stadt Rutesheim zu treuen Händen aber nur mit der Auflage überweisen, dass über den Kaufpreis durch die Stadt verfügt werden darf, wenn diese nach Eingang des Kaufpreises und eventueller Fälligkeits-/Verzugszinsen unverzüglich die Auflassung auf den Käufer erklärt. Eine darüber hinausgehende Treuhandanweisung gilt als Nichtzahlung des Kaufpreises. Zinsen aus dem Treuhandkonto stehen dem Verkäufer zu.

§ 14

Bebauung, Nachbarvereinbarungen

- (1) Vom Vorliegen der Baugenehmigung für das vom Käufer angestrebte Bauvorhaben soll die Kaufpreisfälligkeit nicht abhängig sein.
- (2) Der Käufer wird zur Stellung von Baugesuchen und Bauvoranfragen vom Verkäufer ermächtigt. Er ist ferner berechtigt, auf eigene Gefahr und ohne Behinderung der bauausführenden Firmen (Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen), den Vertragsgegenstand zu betreten und zu benutzen, z.B. zur Entnahme von Boden- und Wasserproben und zur Besichtigung mit Architekten und Handwerkern. Mit den Bauarbeiten darf erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Besitzübergabe begonnen werden.
- (3) Hinweis: Die Absätze 3 und 4 werden nur beim Verkauf der Doppelhausbauplätze vereinbart!

Der Käufer beabsichtigt auf dem Vertragsgegenstand eine Doppelhaushälfte zu errichten. Die Doppelhäuser sollen unter Umständen über gemeinsame Anschlüsse und Leitungen ver- und entsorgt werden. Der Käufer verpflichtet sich zur Bestellung der dafür erforderlichen und/oder zweckmäßigen Dienstbarkeiten jeweils nach dem billigen Ermessen des Begünstigten.

Den Dienstbarkeiten ist möglichst die erste Rangstelle im Grundbuch zu verschaffen.

- (4) Der Käufer stimmt bereits heute ausdrücklich einer Bebauung mit einem Doppelhaus und der damit einhergehenden Grenzbebauung zu und verpflichtet sich, soweit baurechtlich erforderlich, zur Übernahme entsprechender Baulasten.

C. Schlusserklärungen

§ 1

Grundbucheinsicht

Der beurkundende Notar hat das Grundbuch selbst nicht eingesehen. Über die damit verbundenen Risiken wurden die Beteiligten belehrt.

§ 2

Vollzugsvollmacht

Alle Beteiligten erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Angestellten des Notars Martin Jocher, Blumenstraße 17, 70182 Stuttgart,

- a) Frau Regina Benzenhöfer geb. Kinzinger,
- b) Frau Christine Mehnert geb. Eger,
- c) Frau Ursula Breuning,
- d) Frau Renate Frey geb. Kreuzberger,

- je einzeln - die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige **Vollmacht**, sie bei der Abwicklung und beim Vollzug des vorstehenden Vertrages zu vertreten.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt:

- a. Vertragsnachträge sowie die Auflassung zu erklären und alle sonstigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen oder die zu dessen Vollzug nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlich sind; sowie zu Verfügungen über für den Käufer eingetragene Eigentumsvormerkungen (Löschung oder Rangänderung);
- b. Schuldverpflichtungen für Verkäufer und Käufer einzugehen, Zwangsvollstreckungsunterwerfungen in dinglicher und persönlicher Hinsicht zu erklären, die Eintragung von Grundpfandrechten jeder Art, Rangvorbehalte und Rangrücktritte je im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, wobei die Vollmacht nicht beschränkt ist auf die Höhe des Kaufpreises.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod oder die Geschäftsunfähigkeit eines Vollmachtgebers. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit. Die Vollmacht ist stets widerruflich und erlischt vier Wochen nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

Die Bevollmächtigten dürfen nur nach Weisung des beurkundenden Notars oder des Vertreters im Amt aufgrund eines diesen besonders zu erteilenden Auftrages tätig werden. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen. Ein Auftrag wird mit dieser Vollmacht heute ausdrücklich nicht verbunden.

Die Beteiligten erteilen den Bevollmächtigten im Innenverhältnis schon jetzt den Auftrag, Grundpfandrechte nach Übersendung von Bestellungsformularen durch den Käufer zu bestellen sowie die Auflassung nach schriftlicher Mitteilung des Verkäufers über die vollständige Kaufpreiszahlung zu erklären. Die Bevollmächtigten können den Auftrag jederzeit annehmen; eine Verpflichtung zur Annahme des Auftrags besteht nicht. Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten wird ausgeschlossen.

Der beurkundende Notar hat auf die Bedeutung der Vollmacht hingewiesen. Der beurkundende Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt bevollmächtigt.

§ 3

Hinweise und Belehrungen

Der beurkundende Notar hat uns, die Erschienenen - neben den an anderer Stelle der Verhandlung erfolgten Erläuterungen - an dieser Stelle insbesondere hingewiesen auf:

- a) die Gefahren bei Vorleistung eines Vertragsteils und die Möglichkeiten zur Ausschaltung dieser Gefahren;
- b) den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs mit Grundbucheintragung, die erst nach Vorliegen eventuell erforderlicher Genehmigungen und Vorkaufsrechts-Negativzeugnisse erfolgen kann;
- c) das Erfordernis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts der Grunderwerbsteuer wegen als Voraussetzung für die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch;
- d) die Beurkundungspflicht sämtlicher Nebenabreden sowie darauf, dass der gesamte Vertrag nichtig sein kann, wenn diese Beurkundungspflicht nicht beachtet wird;
- e) die Kostenfolge bei Beauftragung des beurkundenden Notars zur Einholung von Genehmigungen und Bescheinigungen.

Der beurkundende Notar hat darüber belehrt, dass er zur Prüfung der steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags keinen Auftrag übernommen hat und dass die Beteiligten sich diesbezüglich an einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe wenden sollten.

§ 4

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung der Erklärungen in dieser Urkunde ungültig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Urkunde hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Lücke werden die Beteiligten eine angemessene Regelung vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder was nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt wäre, sofern die Beteiligten dieses bedacht hätten. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

§ 5

Vollzug

Der beurkundende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und zu diesem Zweck ermächtigt, sämtliche Anträge beim Grundbuchamt einzeln oder gemeinsam einzureichen, zu stellen und zurückzunehmen, einschließlich Anträge der Beteiligten, sowie sämtliche evtl. Genehmigungen, Bescheinigungen und sonstigen Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen ein Entwurf dieses Vertrags bereits mehr als 2 Wochen vor der heutigen Beurkundung vorgelegen hat.

