



B Ö B L I N G E N

Geschehen am -

Vor mir, dem

Notar Thomas Veil
mit dem Amtssitz in Böblingen,

sind heute in meiner Kanzlei in 71034 Böblingen, Konrad-Zuse-Straße 12, anwesend:

1. #Herr Matthias Schöck, Bürgermeister der Gemeinde Hildrizhausen,
geschäftsansässig Herrenberger Straße 13 in 71157 Hildrizhausen,
dem Notar von Person bekannt,

welcher erklärt, er handle nachfolgend jeweils nicht im eigenen Namen, sondern einerseits als Bürgermeister für die

Gemeinde Hildrizhausen,

Postanschrift: 71157 Hildrizhausen, Herrenberger Str. 13,

und andererseits aufgrund Vollmacht vom 05.07.2022, UVZ SH 852/2022 der Notarin Susanne Haubold in Stuttgart, welche heute im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt wird, für die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart,
HRB 4830 des Amtsgerichts Stuttgart,
inländische Geschäftsanschrift: 70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 28.

2. #Frau Vanessa Oehler,
geboren am #,
geschäftsansässig Heilbronner Straße 28 in 70191 Stuttgart,

,
welche erklärt, sie handle nachfolgend nicht im eigenen Namen, sondern einerseits aufgrund Vollmacht vom #, welche heute #im Original #in Ausfertigung vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt wird, für die

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart,
HRB 4830 des Amtsgerichts Stuttgart,
inländische Geschäftsanschrift: 70191 Stuttgart, Heilbronner Straße 28,

und andererseits vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung in der Form des § 29 GBO, mit dem Versprechen diese unverzüglich selbst nachzureichen, ohne dafür zu haften, und welche mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt und zugegangen gilt, zugleich für die

Gemeinde Hildrizhausen,
Postanschrift: 71157 Hildrizhausen, Herrenberger Str. 13,

3. #Erwerber#

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 BeurkG wurde verneint.

Die Anwesenden erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgendes:

A. Vorbemerkung

1. Im Grundbuch ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Grundbuch des Amtsgerichts Böblingen für Hildrizhausen,
Blatt 3125 BV 9

Flst. 4392, Roggenweg,
Gebäude- und Freifläche, -: 977m².

Nach Angabe der Beteiligten handelt es sich hierbei um einen bislang unbebauten Bau-
platz.

2. Der Grundbesitz ist nach Abteilung II und III des Grundbuchs unbelastet.
3. Zur Beurkundung liegt ein Ausdruck des elektronischen Grundbuchs vom # nebst Aktualitätsnachweis von heute vor. Nach Belehrung bestehen die Beteiligten auf dieser Grundlage auf eine sofortige Beurkundung.
4. Güterrechtlich bedingte Regelungserfordernisse auf Seiten des Erwerbers bestehen ausdrücklich keine.
5. Die Beteiligten erklären, dass ihnen vorab rechtzeitig ein Entwurf dieser Urkunde mit dem wesentlichen beabsichtigten Urkundentext vom Notar übersandt wurde, sie diesen jeweils am # erhalten haben und daher ausreichend Zeit bestanden hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Darüber hinaus erklären Verkäufer und Erwerber, dass die im Rahmen des gegenwärtigen Vertrags jeweils in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handeln.

Dies vorausgeschickt wird Folgendes erklärt:

B. Kaufvertrag

§ 1 Kauf

1. Die Gesellschaft unter der Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Stuttgart,
auch "Veräußerer" genannt,

verkauft an

#,

#zur Hälfte Miteigentum,

#zu Alleineigentum#,

zu#,

auch "Erwerber" genannt,

den in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundbesitz,

nachstehend "Vertragsgegenstand" genannt.

2. Mitverkauft sind auch die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Rechte und Bestandteile. Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt #,00 €/m² Grundstücksfläche somit insgesamt:

0,00 €,

(i.W.: null EUR).

2. Der vorgenannte Kaufpreis ist spätestens am # Zug um Zug gegen vollständige Besitzübergabe zur Zahlung fällig und zwar ausdrücklich unabhängig vom Vorliegen bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen wie z.B. der Eintragung einer Erwerbsvormerkung für den

Erwerber. Auf damit etwa verbundene Vorleistungsrisiken und alternative Gestaltungsmöglichkeiten hat der Notar hingewiesen.

3. Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit unter Angabe des Zahlungsgrundes mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das folgende Konto des Veräußerers zu leisten:

IBAN: DE41 6035 0130 0001 1066 66

Bank: Kreissparkasse Böblingen

4. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Leistung ist der Tag der Gutschrift auf dem vorgenannten Konto.
5. Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so hat er aus dem rückständigen Betrag die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten. Die Geltendmachung von weiteren Verzugsfolgen ist nicht ausgeschlossen.
6. Mehrere Beteiligte auf der Erwerberseite haften hierbei jeweils für alle ihre jeweiligen Verpflichtungen aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.
7. Der Erwerber unterwirft sich hiermit wegen der Kaufpreisforderung und der vereinbarten Zinsen hieraus, gerechnet ab vier Wochen vom **#Fälligkeitsziel gemäß Ziffer 2 einsetzen#**, der sofortigen **Zwangsvollstreckung** aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ermächtigt den Veräußerer, sich nach Ablauf eines Monats nach dem vorstehend genannten Kaufpreisfälligkeitstag eine vollstreckbare Vertragsausfertigung erteilen zu lassen. Wir wurden eingehend über die Bedeutung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung und deren Auswirkungen, insbesondere über die zwar mögliche, jedoch mit Schadenersatzpflicht verbundene ungerechtfertigt betriebene Zwangsvollstreckung belehrt. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

8. Für den Fall, dass der Erwerber seinen vorgenannten Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt, ist der Veräußerer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Das Rücktrittsrecht entsteht 4 Wochen nach Zugang einer einmaligen Zahlungsaufforderung beim Erwerber, ohne dass es eines Hinweises auf diese Vertragsbestimmung bedarf. Der Rücktritt ist sodann schriftlich gegenüber dem Erwerber zu erklären. Der Gemeinde Hildrizhausen und dem Notar ist informativ eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zu übersenden. Etwaige gesetzlich normierte Rücktrittsrechte, insbesondere nach § 323 BGB, bleiben davon ausdrücklich unberührt.

§ 3 Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Breitbandanschluss

1. Die Gemeinde Hildrizhausen garantiert, dass der Vertragsgegenstand von der erstmaligen Erhebung aller nach Bundes- und Landesrecht in Verbindung mit den Satzungen der Gemeinde Hildrizhausen zu erhebenden Anlieger- und Anschlussbeiträgen in diesem Bebauungsplangebiet freigestellt ist, somit für
 - a) die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB (innere Erschließung),
 - b) die Straßenbeleuchtung,
 - c) die Straßenbeschilderung ohne Verkehrszeichen,
 - d) die Kanalisation zur Ableitung des Abwassers (Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser) aus den öffentlichen Flächen und aus den Baugrundstücken, einschließlich je eines Anschlusskanales (Hausanschlussleitung) für Schmutz und Regenwasser bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze des Baugrundstücks (vom Erwerber nicht genutzte Kanalhausanschlüsse sind zu seinen Lasten fachgerecht dauerhaft zu verschließen),
 - e) die Wasserversorgungsanlagen im öffentlichen Bereich einschließlich der Hausanschlussleitung bis ca. 1 m hinter die Grundstücksgrenze,
 - f) den Klärbeitrag gem. § 33 der Abwassersatzung der Gemeinde Hildrizhausen,
 - g) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.
2. Zur Erschließung gehört auch die Herstellung vorgenannter Anlagen über die Grenze des Vertragsgebietes hinaus, soweit dieses zur Anbindung des Vertragsgebietes an die vorhandenen Erschließungsnetze notwendig sind (äußere Erschließung).

3. Die Gebühren und Abgaben für die spätere Verbesserung, Benutzung, Verwaltung, Instandsetzung und Erweiterung der Erschließungsanlagen, nach Maßgabe der bestehenden oder künftigen Ortssatzungen der Gemeinde Hildrizhausen bleiben hiervon unberührt. Sie sind gegebenenfalls vom Erwerber zu tragen.
4. Die Kosten der sog. inneren Erschließung, insbesondere der Herstellung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf der Bauplatzfläche – auch die Kosten für Strom, Telefon u.a. - trägt der Erwerber. Dies gilt auch, soweit die Arbeiten von kommunalen Betrieben durchzuführen sind.

§ 4 Finanzierung

1. Da der Erwerber den Erwerb teilweise mit Fremdmitteln finanziert, verpflichtet sich der Veräußerer zur Erleichterung der Finanzierung den Vertragsgegenstand mit Grundpfandrechten bereits vor Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu belasten und sich der dinglichen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen, auch soweit die Belastung über die heute vereinbarte Gegenleistung hinausgeht. Die so bestellten Grundpfandrechte sind von dem Veräußerer nicht zu beseitigen.
2. Der Veräußerer übernimmt keine persönliche Haftung. Der Erwerber hat den Veräußerer von jeglicher Inanspruchnahme freizustellen und sämtliche Zins- und Tilgungsleistungen sowie Kosten von Anfang an zu tragen.
3. Der Erwerber weist den finanzierenden Gläubiger unwiderruflich an, die zur Vertragserfüllung benötigten Fremdmittel unmittelbar und ausschließlich zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers entsprechend den in dieser Urkunde vereinbarten Zahlungsbestimmungen zu leisten.
4. Der Gläubiger darf dieses Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungsbestimmung und mit Tilgungswirkung auf die Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers aufgrund dieses Vertrags geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungs-, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Zahlung der vereinbarten Gegenleistung des Erwerbers. Bis zur

vollständigen Zahlung der vereinbarten Gegenleistung gehen Rückgewähransprüche des Eigentümers lediglich auf Aufhebung der Grundschuld.

5. Den Beteiligten ist bekannt, dass die Bestellung von Grundpfandrechten der notariellen Beurkundung oder der notariellen Beglaubigung bedarf. Zu einem solchen Termin müssen die Beteiligten grundsätzlich persönlich mitwirken. Der Veräußerer erteilt deshalb dem Erwerber, mehrere Erwerber sich jeweils auch gegenseitig, sowie jeweils alle Beteiligten zugleich auch den unter Abschnitt C. bevollmächtigen Notarangestellten, sämtliche Bevollmächtigten hierbei wiederum jeweils einzeln und von § 181 BGB befreit, Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe samt beliebigen Nebenrechten und sonstigen dinglichen Rechten auch in vollstreckbarer Form nach § 800 ZPO, zur Abgabe von Schuldversprechen und Schuldanerkennnissen in beliebiger Höhe für den Erwerber in vollstreckbarer Form im Rahmen von Grundpfandrechtsbestellungen sowie sämtlicher Eintragungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen, Zahlungsanweisungen und Abtretungserklärungen. Die Beteiligten wurden vom Notar über den Umfang der erteilten Vollmacht belehrt, insbesondere über das Wesen und die Bedeutung der Grundschuld, der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO sowie der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 794 ZPO.

§ 5 Besitzübergabe/Nutzung

1. Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug mit dem Vorliegen der Baureife und vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

Die Baureife liegt vor, wenn die bituminöse Tragschicht der Fahrbahnen (Baustraßen) für den Vertragsgegenstand benutzbar hergestellt ist, die zu errichtenden Gebäude an die öffentliche Kanalisation sowie an das Wasserleitungsnetz angeschlossen werden können und der Veräußerer den Erwerber schriftlich darüber informiert hat, wozu der Veräußerer nach Vorliegen der Baureife unverzüglich verpflichtet ist.

2. Mit der Übergabe geht die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die gesetzliche Haftung des Eigentümers auf den Erwerber über. Von diesem Tag an stehen dem Erwerber die Nutzungen zu und trägt dieser die Lasten

des Vertragsgegenstandes. Ebenso obliegt ihm vom Tag der Übergabe an die Verkehrssicherungspflicht.

3. Der Erwerber übernimmt die Grundsteuer ab dem 01.01. des folgenden Kalenderjahres, die sonstigen regelmäßig wiederkehrenden Abgaben wiederum ab der Besitzübergabe. Zahlungsrückstände bestehen nicht. Die gesetzliche Haftung ist bekannt.
4. Individuelle Sachversicherungen bezüglich des Vertragsgegenstandes bestehen nach Angabe der Vertragsbeteiligten nicht.

§ 6 Rechts- und Sachmängel

1. Der Veräußerer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, jedoch mit Ausnahme der ausdrücklich in dieser Urkunde übernommenen oder mit Zustimmung des Erwerbers bestellten Belastungen.
2. Etwa außerhalb des Grundbuchs bestehende Belastungen, insbesondere Baulasten, hat der Veräußerer nicht zu beseitigen. Die Vertragsschließenden wurden hierbei auf die Möglichkeit des Bestehens von Baulasten sowie der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis hingewiesen.

Nach Angabe der Gemeinde Hildrizhausen bestehen zu Lasten des Vertragsgegenstandes derzeit keine Baulasten.

3. Dem Erwerber ist der heutige Zustand und die bisherige Nutzung bekannt. Die Veräußerung erfolgt im gegenwärtigen Zustand, vorbehaltlich der durch den Veräußerer etwa im Rahmen der Herbeiführung der Baureife und erstmaligen Erschließung des Vertragsgegenstandes erfolgenden Maßnahmen noch eintretenden Veränderungen. Eine besondere Beschaffenheit wird im Übrigen nicht vereinbart.
4. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand, seiner Bestandteile, des mitverkauften Zubehörs und wegen umweltgefährdender Altlasten und

schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sowie wegen des Bauzustandes, werden hiermit ausgeschlossen. Der Veräußerer schuldet somit insbesondere auch keine Eignung zur Erreichung bestimmter steuerlicher Ziele des Erwerbers. Der Ausschluss der Mängelrechte wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert. Dem Erwerber ist bekannt, dass er aufgrund des Ausschlusses keinerlei Mängelansprüche gegenüber dem Veräußerer geltend machen kann, abgesehen von den heute vereinbarten Ausnahmen, und erklärt, dass er mit dieser Regelung einverstanden ist. Ausgenommen vom Ausschluss ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel arglistig verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsgegenstandes einen Hinweis erwarten durfte.

5. Wird der Veräußerer nach Gefahrübergang wegen etwaiger Umweltschäden öffentlich-rechtlich in Anspruch genommen, hat der Erwerber den Veräußerer von den Kosten dieser Inanspruchnahme freizustellen, soweit der Veräußerer nicht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages gegenüber dem Erwerber die Haftung für die Freiheit von Umweltschäden zu leisten hat. Ausgleichsansprüche der Beteiligten untereinander gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 426 BGB sind ausgeschlossen. Soweit dem Veräußerer gegen Dritte Ansprüche wegen in der Vergangenheit oder Zukunft festgestellter Altlasten oder festgestellten schädlichen Bodenveränderungen zustehen, tritt er diese hiermit an den/die dies annehmenden Erwerber, aufschiebend bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung, ab, ohne für deren Bestand, Reichweite und Durchsetzbarkeit zu haften. Der Veräußerer hat solche Rechte nach seiner Erklärung bisher nicht aufgegeben. Es ist bekannt, dass die Abtretung dem Dritten entsprechend angezeigt werden muss. Dies ist alleine Sache des Erwerbers. Eine Tätigkeit des Veräußerers oder Notars erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen i. S. d. § 2 BBodSchG, schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften i. S. d. §§ 22, 34 WHG sowie sonstige Verunreinigungen wie Gebäudereste, Ab-

fälle oder Kampfstoffe, welche nach derzeitigem naturwissenschaftlichen und technischen Erkenntnisstand den Wert oder die Nutzung des Vertragsgegenstandes beeinträchtigen und deren Beseitigung nach den derzeit geltenden öffentlich-rechtlichen und / oder privatrechtlichen Bestimmungen verlangt werden kann bzw. zu Mehraufwendungen bei vom Erwerber beabsichtigten Baumaßnahmen oder Grundstücksnutzungen führen.

Die Kosten einer solchen Inanspruchnahme sind insbesondere Kosten der Gefahrerforschung, Kosten für Dekontaminations-, Sanierungs- und Beseitigungsmaßnahmen sowie Kosten für sonstige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen, welche Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, Kosten für in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Untersuchungen und Überwachungen sowie Kosten einer gegen die behördliche Inanspruchnahme gerichtete Rechtsverfolgung. Weiter zählen zu den Kosten der Inanspruchnahme insbesondere auch die sich aus einer sanierungsbedingten Verzögerung der Gebietsentwicklung ergebenden mittelbaren und unmittelbaren Verzögerungsschäden.

6. Die Beteiligten geben an, dass die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplans „Rosneäcker“ möglich ist.
Der Veräußerer haftet im Übrigen jedoch ausdrücklich nicht für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands, insbesondere nicht nach Art, Größe und Umfang der Bebauung sowie eine bestimmte Baugrundbeschaffenheit. Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass es daher sinnvoll ist, sich diesbezüglich vorab selbst zu erkundigen, was jedoch alleine seine Sache ist. Der Erwerber hat den zur Satzung beschlossenen und derzeit geltenden Bebauungsplan „Rosneäcker“ vor Abschluss dieses Kaufvertrages eingesehen, sich mit den Inhalten und den daraus für ihn folgenden Pflichten vertraut gemacht und hat sich vorab über die für den Vertragsgegenstand geltenden baurechtlichen Vorschriften und die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung erkundigt. Dem Erwerber ist hierbei insbesondere bekannt, dass im Bebauungsplangebiet „Rosneäcker“ u. a. landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen sind und er, soweit der Vertragsgegenstand davon betroffen ist, verpflichtet ist, die Festsetzungen uneingeschränkt zu erfüllen.

Sollte jedoch die Erteilung einer bestandskräftigen Genehmigung für das Bauvorhaben des Erwerbers nach Maßgabe des derzeit gültigen Bebauungsplans „Rosneäcker“ nicht möglich sein, weil dieser zu diesem Zeitpunkt keinen Bestand mehr hat bzw. bereits keinen Bestand mehr hatte, geändert oder aufgehoben wurde, steht dem Erwerber ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, auszuüben durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Veräußerer innerhalb von vier Wochen ab Kenntnis des zur Ausübung des Rücktrittsrechts berechtigenden Umstands. Der Rücktritt umfasst sodann den gesamten Vertrag, einer gesonderten Rücktrittserklärung gegenüber der Gemeinde Hildrizhausen bedarf es im Übrigen ausdrücklich nicht. Die Gemeinde Hildrizhausen ist vom Veräußerer jedoch über den erfolgten Rücktritt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Generell kann das Rücktrittsrecht nur ausgeübt werden, wenn der berechtigende Umstand innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren ab heute eintritt. Im Übrigen entfällt das Rücktrittsrecht ansonsten ersatzlos.

Im Falle des Rücktritts ist der Erwerber verpflichtet, sämtliche Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges einschließlich der Kosten eines vom Erwerber gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechtes bis zur Ausübung des Rücktrittrechtes sowie alle sonstigen, die Rückabwicklung betreffenden Kosten zu tragen. Für die Rückabwicklung gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 346 ff. BGB, soweit hier nicht abweichend geregelt. Weitere Ansprüche bestehen zwischen den Beteiligten im Übrigen ausdrücklich nicht.

Weitergehende Regelungen hierzu sind im Übrigen ausdrücklich nicht Gegenstand oder Bedingung für den Abschluss des heutigen Vertrags. Auf Wesen, Bedeutung sowie die Wirkungen eines vertraglichen Rücktrittsrechts hat der Notar hingewiesen. Die Beteiligten wünschen ausdrücklich die sofortige Beurkundung auf der Grundlage der vorstehend hierzu niedergelegten Vereinbarungen.

7. Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet/verpachtet.

§ 7 Bauverpflichtung/Ankaufsrecht

1. Der Erwerber verpflichtet sich hiermit gegenüber der Gemeinde Hildrizhausen, innerhalb einer Frist von drei Jahren, gerechnet ab Baureife (siehe hierzu auch Feststellungen nach § 5 Nummer 1 betreffend der Begriffsbestimmung der Baureife) des veräußerten Vertragsgegenstands, frühestens jedoch ab dem heutigen Tage, auf dem Vertragsgegenstand ein Wohnhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Außenlagen fertig zu stellen. Diese Verpflichtung gilt mit Vorlage des Schlussabnahmescheins innerhalb der Frist als erfüllt.
2. Für den Fall der, auch teilweisen, Nichterfüllung der vorstehenden Bauverpflichtung wird der Gemeinde Hildrizhausen als Ankaufsberechtigtem das Recht zum Ankauf des Vertragsgegenstands eingeräumt, welches diese ausüben kann,
 - a) wenn die Bauverpflichtung nach vorstehend Nummer 1 nicht fristgerecht erfüllt ist,
 - b) wenn der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise weiterverkauft oder sonstige Verpflichtungen zur ganzen oder teilweisen Übereignung an einen Dritten begründet werden, binnen 6 Monaten, nachdem der Gemeinde Hildrizhausen der Veräußerungsvertrag vorgelegt wurde,
 - c) wenn der Antrag gestellt wird, über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren zu eröffnen oder der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber die Vermögensauskunft abzugeben hat und der Antrag nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten zurückgewiesen oder zurückgenommen wird;
 - d) wenn die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betrieben wird.

Mit vollständiger vertragsgemäßer Erfüllung der vorgenannten Bauverpflichtung erlischt das Ankaufsrecht ersatzlos.

3. Der Erwerber verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Vertragsgegenstands den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags der Gemeinde Hildrizhausen unverzüglich mitzuteilen.
4. Das Ankaufsrecht wird durch schriftliche Erklärung der Gemeinde Hildrizhausen gegenüber dem Erwerber ausgeübt. Es verfällt, wenn es nicht innerhalb eines Jahres ab seiner Entstehung ausgeübt wird.
5. Der Kaufpreis im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts entspricht dem vom heutigen Erwerber an den heutigen Veräußerer gezahlten Kaufpreis ohne Zinsen.
6. Verwendungen, insbesondere Aufbauten und andere bauliche Veränderungen, ersetzt die Gemeinde Hildrizhausen nach Maßgabe von § 459 BGB nur insoweit als der Wert des Vertragsgegenstandes durch diese Verwendung erhöht ist. Die Pflicht des Erwerbers zum Schadenersatz für Verschlechterungen nach § 457 Absatz 2 BGB bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die vom Erwerber durchgeführten Baumaßnahmen für andere Personen nicht nutzbar sind.
7. Die Gemeinde Hildrizhausen hat den Kaufpreis für Grund und Boden und eine etwaige Entschädigung für Verwendungen abzüglich eines Schadenersatzanspruchs nach Beurkundung der (Rück-) Auflassung an den Erwerber zinslos zu zahlen, sobald, mit Ausnahme der aufgrund dieses Vertrages etwa zur Eintragung kommender Dienstbarkeiten, die zu übernehmen sind, die Lastenfreiheit des Baugrundstücks gewährleistet ist. Sonstige Belastungen sind aus dem zu zahlenden Betrag abzulösen und im Grundbuch zu löschen.
8. Sollte eine Beseitigung der Lasten in Abt. II des Grundbuchs aus Gründen, die vom Erwerber als Ankaufsverpflichtetem nicht zu vertreten sind, unmöglich sein, so sind diese Belastungen von den Vertragsparteien zu bewerten und der Betrag vom Ankaufspreis abzusetzen. Ausgenommen von der Lastenbeseitigung in Abt. II des Grundbuchs sind

auch Rechte zu Gunsten der Gemeinde Hildrizhausen. Soweit Einrichtungen und Gebäudeteile nicht entschädigt werden, darf sie der Erwerber als Ankaufsverpflichteter wegnehmen.

9. Mit der Zahlung des Ankaufspreises gehen Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die gesetzliche Haftpflicht auf die Gemeinde Hildrizhausen über.
10. Alle mit der Übertragung und Auflassung verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen einschließlich einer eventuellen Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten des heutigen Erwerbers.
11. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung und Auflassung des Baugrundstücks **bewilligen** die Beteiligten und **beantragt** die Gemeinde Hildrizhausen schon heute die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Hildrizhausen Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.

Die Gemeinde Hildrizhausen ist jedoch verpflichtet, auf Verlangen und Kosten des Erwerbers mit dieser Vormerkung im Rang hinter die vom Erwerber am Vertragsgegenstand bestellten Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Kosten des zu errichtenden Bauwerks sowie etwaiger Erschließungs- und Anliegerleistungen dienen. Voraussetzung ist, dass sich die Grundpfandrechtsgläubiger gegenüber der Gemeinde Hildrizhausen verpflichten, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und diese Verpflichtung auch etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen ist. Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung des Veräußerers. Gläubiger dürfen nur Körperschaften des öffentlichen Rechts, Kreditinstitute oder Versicherungen mit der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb im Inland sein.

12. Der Erwerber bevollmächtigt hiermit die Gemeinde Hildrizhausen weiter unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zum Vollzug des Ankaufsrechts nach erfolgter wirksamer Ausübung etwa erforderlichen Handlungen vorzunehmen bzw. Erklärungen ab- bzw. entgegennehmen zu können.

§ 8 Weitere Regelungen/Dienstbarkeit

1. Werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens von den zuständigen Behörden andere oder weitere Festsetzungen getroffen und zusätzliche Auflagen festgelegt, so ist der Erwerber verpflichtet, diese, soweit sie den Vertragsgegenstand betreffen, anzuerkennen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die damit verbundenen Einschränkungen für den Erwerber nicht unzumutbar sind, was vom Erwerber nachzuweisen ist.
2. Die Ver- und Entsorgungsanlagen, wie der Kanal, die Straßenbeleuchtungsanlage, das Wasser- und Stromnetz, einschließlich der Telekommunikationseinrichtungen, werden grundsätzlich in den öffentlichen Flächen verlegt. Sollte aus triftigem Grund eine Verlegung durch das Baugrundstück erforderlich sein und die Verlegung auf bzw. durch den Vertragsgegenstand dem Erwerber nicht unzumutbar sein, ist der Erwerber zur Duldung der Anlage und zur Duldung ihrer Unterhaltung verpflichtet. Dies gilt insbesondere auch für die Beleuchtungsmasten und Verkehrsschilder, falls diese an den Wohnwegen auf den Grundstücken zu stehen kommen.

Des Weiteren ist vom Erwerber der Hinterbeton der Randsteine (Betonschulter) auf seinem heute erworbenen Grundstück zu dulden. Sofern die Ausführungsplanung und die neugebildeten Flurstücke Flächendifferenzen zum Beispiel durch Kurvenradien aufweisen, sind Randsteine bis zu fünf Zentimetern in den privaten Grundstücksflächen zulässig.

3. Der Erwerber verpflichtet sich darüber hinaus, auf Verlangen der Gemeinde Hildrizhausen oder des jeweiligen Versorgungsträgers, zur Sicherung der vorgenannten Rechte zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs ohne Entgelt und zum Rücktritt mit seiner Auflassungsvormerkung hinter diese Rechte sowie zur Zustimmung zum Rangrücktritt der eingetragenen Grundpfandrechte. Der Erwerber kann sich insoweit nicht auf die Haftung für die Lastenfreiheit des Vertragsgegenstands berufen.
Kosten für etwa zur Eintragung kommende Dienstbarkeiten oder Baulasten dürfen dem Erwerber nicht entstehen.

4. Der Erwerber erteilt der Gemeinde Hildrizhausen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine im Außenverhältnis gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkte Vollmacht zur Bestellung derartiger Dienstbarkeiten und Abgabe aller im Zusammenhang damit erforderlicher oder sachdienlicher Zustimmung- und Rangänderungserklärungen.
5. Dem Erwerber ist untersagt, öffentliche Fahrbahn- und Parkplatzflächen für seinen Erdaushub, Baucontainer, Baukran etc. in Anspruch zu nehmen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Hildrizhausen.
6. Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass er beim Aushub der Baugrube zu den von dem Veräußerer oder dessen Beauftragten hergestellten Erschließungsanlagen einen entsprechenden Abstand zu halten hat, damit die Erschließungsanlagen nicht beschädigt werden. Reicht der Platz hierfür nicht aus, so hat der Erwerber einen entsprechenden Verbau vorzunehmen.
7. Der Erwerber haftet für von ihm verursachte Schäden an den öffentlichen Erschließungsanlagen. Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die von ihm beauftragte Unternehmen bzw. deren Subunternehmen verursachen. Sofern zum Zeitpunkt der Besitzübergabe bereits Schäden an den öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden sind, hat dies der Erwerber dem Veräußerer (bzw. bei Ausübung des Ankaufsrechts der Gemeinde Hildrizhausen) umgehend mitzuteilen. Der Erwerber verpflichtet sich, beim Veräußerer die Abnahme des Anschlusses an die öffentliche Erschließungsanlage zu beantragen, sobald die Anschlüsse verlegt sind, jedoch bevor die Baugrube wieder geschlossen wird.

§ 9 Auflassung/Erwerbsvormerkung

1. Die Auflassung erfolgt sofort in der ANLAGE 1 dieser Urkunde, auf die wir ausdrücklich verweisen.
2. Alle Beteiligten weisen den Notar gemäß § 53 BeurkG an, die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch erst zu veranlassen, nachdem der Veräußerer die vollständige

Zahlung des Kaufpreises (einschließlich eines etwaigen Verzugsschadens) schriftlich (auch per Fax möglich) zu Händen des beurkundenden Notars bestätigt hat. Der Notar wird weiter unwiderruflich angewiesen, bis zu diesem Zeitpunkt keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften zu erteilen, die die Auflassung enthalten.

3. Auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und das Erfordernis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts der Grunderwerbsteuer wegen als Voraussetzung für die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch hat der Notar hingewiesen.
4. Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Erwerbsvormerkung zu Lasten des Vertragsgegenstands zur Sicherung des vorstehenden Anspruchs des Erwerbers im vorstehend angegebenen Berechtigungsverhältnis auf Übertragung des Eigentums; der Erwerber beantragt deren Eintrag derzeit nicht. Wesen und Bedeutung der Erwerbsvormerkung sind bekannt, insbesondere, dass nur die eingetragene Vormerkung Sicherungswirkung Dritten gegenüber entfaltet.

§ 10 Vorkaufsrecht

1. Die Gemeinde Hildrizhausen erklärt hiermit, dass ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24 ff. BauGB und 29 Landeswassergesetz nicht besteht bzw. ein solches Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht ausgeübt wird.
2. Weitere gesetzliche Vorkaufrechte bezüglich des heutigen Verkaufs kommen nicht in Betracht, da nach Erklärung der Beteiligten die einschlägigen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.
3. Im Falle der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts sind die Beteiligten nur zur zinslosen Rückgewähr etwa empfangener Leistungen verpflichtet und ist jede Vertragsseite zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Weitere Ansprüche bestehen nicht. Die Kosten dieses Kaufvertrags verbleiben in diesem Fall beim Erwerber, soweit sie nicht vom Vorkaufsberechtigten nach gesetzlicher Vorschrift zu tragen sind.

§ 11 Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Vertragsgegenstandes oder von Teilen desselben, seinem Erwerber wiederum alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser seine etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten hat.

C. Sonstiges

§ 1 Notarauftrag und Vollmacht

1. Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt und ist daher zur Stellung, Änderung und Zurücknahme aller etwa zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Anträge und Erklärungen beim Grundbuchamt berechtigt. Außerdem bevollmächtigen alle Beteiligten den Notar, für sie alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind, alle zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Erklärungen einzuholen bzw. alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungserklärungen und Zeugnisse zu beantragen und entgegenzunehmen, sowie gegebenenfalls gemäß § 469 BGB diesen Vertrag der betreffenden Behörde anzuzeigen. Versagungsbescheide oder Genehmigungen mit Bedingungen oder Auflagen sind jedoch den Beteiligten direkt zuzustellen. Soweit in gegenwärtiger Urkunde vom Notar die Rede ist, sind damit jeweils die Notare Thomas Veil bzw. Thorsten Neubert, deren jeweiliger amtlich bestellter Vertreter sowie deren jeweiliger Nachfolger im Amt umfasst.
2. Alle Beteiligten erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den folgenden Notariatsmitarbeitern bei den Notaren Thomas Veil und Thorsten Neubert, geschäftsansässig in 71034 Böblingen, Konrad-Zuse-Straße 12: Frau Susanne Jarosch, Frau Martina Kienzle, Frau Melanie Wagner, Frau Irimi Sotiriou und Frau Bianca Holbrook die von der Wirksamkeit des gegenwärtigen Vertrages unabhängige und durch den Tod eines Vollmachtgebers nicht erlöschende **Einzelvollmacht**, jedoch keinen Auftrag, hinsichtlich des Vertragsgegenstandes und diesen belastender Rechte oder diesen betreffender Rechtsverhältnisse Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen beliebigen Inhalts vor- und entgegenzunehmen. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch

zu Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde sowie Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie die Eintragung etwaiger Dienstbarkeiten gemäß § 8 dieses Vertrages zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, die Vollmacht zu übertragen sowie Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht gilt nur für Beurkundungen oder Beglaubigungen bei den Notaren Thomas Veil und Thorsten Neubert in Böblingen.

3. Weiter bevollmächtigt der Erwerber den Veräußerer unwiderruflich, ihn im Grenzfeststellungsverfahren und Abmarkungstermin zu vertreten und für ihn rechtsverbindliche Erklärung abzugeben.

§ 2 **Schlussbestimmungen**

1. Sämtliche Kosten dieses Vertrages und dessen Vollzuges im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.
2. Des Weiteren wurde auf das mögliche Entstehen von Einkommensteuer aufgrund betrieblicher oder privater Veräußerungsgewinne hingewiesen. Dazu wird festgestellt, dass die Beteiligten selbst für die steuerlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Vertrages verantwortlich sind und dass eine weitergehende Belehrungspflicht des Notars nicht besteht; insoweit werden die Beteiligten an einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe verwiesen.
3. Der Notar hat ergänzend die Gefahren bei Vorleistung eines Vertragsteils und die Möglichkeiten zur Ausschaltung dieser Gefahren dargelegt, sowie über die Beurkundungspflicht sämtlicher Nebenabreden und darüber, dass der gesamte Vertrag nichtig sein kann, wenn diese Beurkundungspflicht nicht beachtet wird, belehrt.
4. Sollte ein Teil dieses Vertrags unwirksam sein oder werden oder sich als nicht vollziehbar herausstellen, so wird hiervon die Wirksamkeit aller übrigen Teile nicht berührt. Die unwirksame oder nicht vollziehbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und

vollziehbare zu ersetzen, die dem von den Beteiligten gewollten Sinn und Zweck der ursprünglichen Bestimmung am ehesten Rechnung trägt. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Zeitbestimmung, so tritt anstelle der unwirksamen Bestimmung das gesetzlich zulässige Maß.

5. Wir bitten von dieser Urkunde zu erteilen:

- a) auszugsweise beglaubigte Abschrift dem Veräußerer
- b) auszugsweise beglaubigte Abschrift dem Erwerber
- c) auszugsweise beglaubigte Abschrift der Gemeinde Hildrizhausen
- d) elektronisch beglaubigte Abschrift dem Grundbuchamt - Antrag Eigentumsumschreibung –
- e) beglaubigte Abschrift dem Veräußerer
- f) beglaubigte Abschrift dem Erwerber
- g) beglaubigte Abschrift der Gemeinde Hildrizhausen
- h) einfache Abschrift dem Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
- i) einfache Abschrift dem Gutachterausschuss
- j) #einfach Abschrift dem finanzierenden Gläubiger

Vorstehende...

...Niederschrift wurde vom Notar samt ANLAGE 1 vorgelesen, von den Anwesenden insgesamt genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

#Matthias Schöck

#Vanessa Oehler

#

#

Veil, Notar

Entwurf 09.11.2022

ANLAGE 1 zur Urkunde vom

Urkundenverzeichnis Nr.

/ 2022 V

AUFLASSUNG

Der Veräußerer und der Erwerber erklären folgende unbedingte Auflassung:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem genannten Vertragsgegenstand auf den genannten Erwerber, zum angegebenen Erwerbsverhältnis, übergeht.

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

Entwurf 09.11.2022