

UVZ-Nr.
UZ 883 / 2025

Beurkundet zu Rastatt in der Geschäftsstelle des Notars, heute am
Errichtungsdatum in Worten

– Errichtungsdatum –

Vor dem Notar Dr. Sebastian Böhm mit Amtssitz in Rastatt

sind anwesend, unbedenklich geschäftsfähig und zur Person ausgewiesen durch
Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises:

1. Herr Hendrik Hamer, geboren am
13.10.1976,
geschäftsansässig Ludwig-Erhard-Allee 4 in 76131 Karlsruhe

hier handelnd nicht für sich selbst sondern aufgrund bei Beurkundung in
Ausfertigung vorgelegter Vollmacht, von der eine Abschrift dieser Urkunde
beigefügt wird, deren Übereinstimmung mit der Ausfertigung hiermit beglaubigt
wird, für

die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
mit Sitz in Stuttgart,
Postanschrift: Heilbronner Str. 28, 70191 Stuttgart,
eingetragen im Register des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 4830

2. Frau Martina Mustermann,
geboren am 31.12.2000,
Carl-Friedrich-Str. 11 in 76437 Rastatt
3. Herr Max Mustermann, geb.
Schubert, geboren am 01.01.2000,
Carl-Friedrich-Str. 11 in 76437 Rastatt

– die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH nachstehend „**der**
Veräußerer“, Frau Martina Mustermann und Herr Max Mustermann nachstehend
gemeinsam „**der Erwerber**“ genannt –

Herr Hendrik Hamer handelt vorliegend zugleich auch als vollmachtloser Vertreter vorbehaltlich der Erteilung einer mit dem Dienstsiegel versehenen Genehmigungserklärung für die Gemeinde Muggensturm, Postanschrift: Hauptstr. 33-35, 76461 Muggensturm.

Eine Identifizierung gemäß § 1 GwG ist vorgenommen, eine Ausweiskopie wird im Einverständnis der Nebenakte beigelegt. Die Beteiligten erklären, ausschließlich auf eigene Rechnung zu handeln, soweit sich nicht aus dieser Urkunde anderes ergibt, und keine politisch exponierte Person im Sinne von § 1 GwG zu sein.

Der Erwerber erklärt, dass ihm der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung vom Notar zur Verfügung gestellt wurde.

Die Beteiligten erklären zur öffentlichen Beurkundung

Kaufvertrag mit Auflassung

§ 1 Vertragsobjekt

Der Veräußerer ist Eigentümer folgenden unbebauten Grundbesitzes:

Zur aktuellen Liste wurden keine Einträge ermittelt –
nachstehend „**das Vertragsobjekt**“ genannt –.

§ 2 Belastungen

1. Nach dem Grundbuch ist das Vertragsobjekt lastenfrei.
2. Der Notar hat den Grundbuchstand ermittelt durch Einsicht in eine unbeglaubigte Grundbuchabschrift vom Datum der Grundbucheinsicht. Eine weitergehende Einsicht in die Grundakten wird nach Hinweis auf die Bedeutung nicht gewünscht.

§ 3 Verkauf

Der Veräußerer verkauft an den dies annehmenden Erwerber, bei mehreren zu gleichen Teilen, das Vertragsobjekt einschließlich der gesetzlichen Bestandteile und Zubehörstücke, soweit sie im Eigentum des Veräußerers stehen und nicht ausdrücklich ausgenommen sind, wobei auf ihre Einzelverzeichnung verzichtet wird.

Notarhinweis:

Der Eigentumserwerb erfolgt erst durch Eintragung im Grundbuch. Diese ist jedoch erst nach dem Vorliegen der in § 11 dieser Urkunde beantragten Genehmigungen, der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und Zahlung der Kosten möglich.

§ 4 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt Euro 0,00 (in Worten: Euro null).

Notarhinweis:

Alle Vereinbarungen zwischen den Beteiligten im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Bei einem Verstoß kann der Vertrag insgesamt unwirksam sein. Unrichtige Kaufpreisangaben können steuerstrafrechtlich relevant sein.

Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass sie nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet sind, dem Notar gleichlautend mitzuteilen, wenn sie nachträgliche Änderungen zum Kaufvertrag im Hinblick auf den Kaufpreis oder dessen Fälligkeit vereinbaren sollten.

Der Notar hat die Beteiligten außerdem darauf hingewiesen, dass Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteinen die Kaufpreisschuld nicht tilgen.

Notarhinweis:

Die Vorlage eines Nachweises über die Zahlung durch Überweisung beim Notar ist nach dem Geldwäschegesetz eine Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung.

2. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zehn Bankarbeitstage nachdem der Notar an den Erwerber eine Fälligkeitsmitteilung über das Vorliegen der nachstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen versandt hat:
 - a) Die Erwerbsvormerkung zugunsten des Erwerbers ist im Grundbuch eingetragen und hat Rang unmittelbar nach etwa in § 2 aufgeführten sowie unter Mitwirkung des Erwerbers bestellten Belastungen.

Notarhinweis:

Bei Vorleistungen von Kaufpreisteilen vor Eintragung der Erwerbsvormerkung im Grundbuch bestehen Risiken für den Erwerber.

- b) Die gemäß § 11 dieser Urkunde erforderliche Erklärungen sowie die Negativbescheinigung der Gemeinde wegen Vorkaufsrechten nach §§ 24 ff. BauGB liegen dem Notar vor.

Sollte der Eintritt einer Fälligkeitsvoraussetzung durch Umstände verhindert werden, für die der Erwerber verantwortlich ist, tritt die Fälligkeit ohne Rücksicht auf die betreffende Fälligkeitsvoraussetzung ein.

Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.

Die Beteiligten sind sich einig, dass die Fälligkeitsmitteilung des Notars durch Einwurfeinschreiben an den Erwerber unter seiner im Eingang der Urkunde genannten Anschrift erfolgt und dass der Veräußerer eine einfache Abschrift der Fälligkeitsmitteilung erhält.

3. Der Kaufpreis muss bis zum Eintritt der Fälligkeit auf dem Konto des Veräußerers IBAN: IBAN eingehen.
4. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich und schriftlich die Bezahlung des Kaufpreises anzuzeigen.
5. Zahlt der Erwerber bis zum Eintritt der Fälligkeit nicht, ist der Kaufpreis ab dem Tag der Fälligkeit mit dem gesetzlichen Verzugszinssatz zu verzinsen. Etwaige Zinsen werden direkt zwischen den Beteiligten ausgeglichen. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt unbenommen.

Zahlt der Erwerber auch innerhalb von zwei Wochen nach einer entsprechenden Mahnung des Veräußerers nicht, steht dem Veräußerer ohne weitere Fristsetzung ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, das durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem Erwerber auszuüben ist.

Wegen vorstehender Kaufpreisforderung unterwirft sich der Erwerber, mehrere als Gesamtschuldner, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich jederzeit ohne weiteren Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit jedoch nicht verbunden.

[falls zur Kaufpreisfinanzierung die Eintragung einer Grundschuld erforderlich ist (bitte lassen Sie uns das entsprechende Formular der Bank möglichst schon vor dem Beurkundungstermin zukommen!):]

6. Zur Finanzierung des Kaufpreises verpflichtet sich der Veräußerer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Kreditinstitute mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, auch nach § 800 ZPO, zu bewilligen.

Hierzu treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen, die in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde wiedergegeben sein müssen:

- a) Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
- b) Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen nach Anweisung des Notars zu leisten.
- c) Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Veräußerer überträgt dem Erwerber alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundpfandrechte keine persönliche Haftung. Der Erwerber stellt ihn von allen Kosten der Bestellung frei. Der Notar wird beauftragt, der Grundpfandrechtsgläubigerin die Einschränkung der Sicherungsabrede anzuzeigen.

Der Veräußerer erteilt hiermit dem Erwerber – je einzeln – und mehrere Erwerber sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unabhängig von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrags Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben, zu denen der Veräußerer aufgrund vorstehender Bestimmungen verpflichtet ist. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten mit der Erwerbsvormerkung des Erwerbers im Rang zurückzutreten sowie Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Erwerbers abzugeben.

§ 5 Nutzungsrechte Dritter

Nach Kenntnis des Veräußerers ist das Vertragsobjekt frei von Miet- und Pachtverträgen Dritter und von Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder dem Wohnraumförderungsgesetz. Der Veräußerer ist ab sofort nicht mehr berechtigt, Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse ohne Zustimmung des Erwerbers zu begründen.

§ 6 Besitzübergang

Besitz, Nutzen und Lasten des Vertragsobjekts sowie die Gefahren des zufälligen Untergangs und der von den Beteiligten unverschuldeten Verschlechterung gehen mit der Übergabe auf den Erwerber über. Der Veräußerer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt unverzüglich nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Erwerber zu übergeben.

Notarhinweis:

Unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag haftet nach Eigentumsübergang der Erwerber für etwaige Grundsteuer- und Zinsrückstände sowie Rückstände anderer öffentlicher Abgaben.

§ 6a Baubeginn

Die bauliche Erschließung des Neubaugebiets „Falkenäcker-Stangenäckerle“, in dem sich der Vertragsgegenstand befindet, soll bis zum Zeitpunkt 01.10.2025 im Wesentlichen abgeschlossen sein. Zur Sicherstellung der baulichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen, verpflichtet sich der Erwerber gegenüber der Gemeinde Muggensturm im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter, Baumaßnahmen auf dem Kaufgegenstand zu unterlassen, bis die Erschließungsmaßnahmen von dem die Erschließung durchführenden Werkunternehmer abgenommen sind. Der Erwerber stimmt dieser eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Vertragsobjekts zu. Die Gemeinde Muggensturm setzt den Erwerber in Kenntnis über die Abnahme der Erschließungsmaßnahmen.

Der Erwerber hat Kenntnis davon, dass im Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“ auf einer Vielzahl von Grundstücken unter Umständen zeitgleich Wohnbebauung errichtet werden soll, was den Bauablauf ggf. erschweren kann. Der Erwerber ist verpflichtet, bei der Bebauung seines Grundstücks sicherzustellen, dass die Bebaubarkeit seiner Nachbargrundstücke (zum Beispiel in Folge der Aufstellung des Baukrans, Baustelleneinrichtung etc.) nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Sach- und Rechtsmängel, Erschließung

1. Die Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels werden ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des

Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Haftung des Veräußerers wegen Vorsatz und Arglist bleibt im Übrigen unberührt.

2. Der Erwerber hat das Vertragsobjekt genau besichtigt. Das Vertragsobjekt wird verkauft, wie es steht und liegt. Der Ausschluss der Haftung gilt auch für verborgene und schwere Mängel. Der Veräußerer versichert jedoch, dass ihm keine Mängel bekannt sind, über die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustands des Vertragsobjekts Aufklärung erwarten durfte. Insbesondere sind dem Veräußerer keine schädlichen Boden- und Gewässerveränderungen, Altlasten, Abfälle oder Kriegsaltlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht hierauf.
3. Der Erwerber hat insbesondere keine Gewährleistungsrechte aus Verunreinigungen des Vertragsobjekts, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Altlasten, Abfällen und Kriegsaltlasten.

Der Haftungsausschluss umfasst auch etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG wegen schädlicher Bodenveränderungen sowie Altlasten. Wird der Veräußerer durch behördliche Anordnung oder aufgrund von privatrechtlichen Ansprüchen wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten in o.g. Sinn oder Kriegsaltlasten in Anspruch genommen, so hat ihn der Erwerber umfassend in jeglicher Weise freizustellen. Dies beinhaltet insbesondere auch alle Kosten der Erforschung, Überwachung und Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten in o.g. Sinn, sowie die Folgekosten einer Bodenentsorgung und Sanierung des Vertragsobjekts.

Stellt der Erwerber den Veräußerer frei, ist dieser verpflichtet, dem Erwerber seine sämtlichen Ansprüche gegen Dritte wegen der betroffenen schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ohne Gewähr für den Bestand und Durchsetzbarkeit abzutreten

4. Der Veräußerer haftet dem Erwerber, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, für den lastenfreien Eigentumsübergang, insbesondere die Freiheit des Vertragsobjekts von allen Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs, soweit sie nicht übernommen wurden.

Der Veräußerer haftet nicht für die Freiheit des Vertragsobjekts von öffentlichrechtlichen Beschränkungen, insbesondere Baulasten, oder sonstigen ohne Eintragung in das Grundbuch wirksamen Beschränkungen oder Lasten.

Baulasten und altrechtliche, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind dem Veräußerer allerdings nicht bekannt. Eine Garantie wird insoweit nicht erteilt.

5. In dem in § 3 vereinbarten Kaufpreis ist der auf das Grundstück entfallende Beitrag zu den Erschließungskosten für Anlagen bzw. Einrichtungen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB, §§ 29 ff. KAG-BW für die erstmalige Erschließung des Vertragsobjekts als Baugrundstück enthalten. Vor diesem Hintergrund sind mit Zahlung des Kaufpreises die Beiträge für die erstmalige Straßenerschließung/Straßenherstellung und die Beiträge für den erstmaligen Anschluss des Vertragsobjekts im Hinblick auf dessen Abwasser (Kanalisation und Klärwerk) und Wasserversorgung beglichen, und dass Hausanschlusskosten und -gebühren im Übrigen derjenige trägt, der anschließt. Ferner halten die Beteiligten fest, dass etwaige Kosten im Hinblick auf den Anschluss des Vertragsobjekts an das Telefon-/Glasfaser-/Strom- und/oder Gasnetz nicht im Kaufpreis enthalten sind und von dem Erwerber bei entsprechendem Anschluss noch zu zahlen wären.
6. Die Nacherhebung von Anschlussbeiträgen durch die Gemeinde Muggensturm für den Fall weitergehender baulicher Nutzung als nach dem Bebauungsplan derzeit zulässig, ist aufgrund von § 29 Abs. 3 KAG vorbehalten. Die Parteien stellen einander im Innenverhältnis von jeglicher dieser Verteilung widersprechenden Inanspruchnahme frei. Der Freistellungsanspruch verjährt sechs Monate nach der Inanspruchnahme durch den jeweiligen Gläubiger.

§ 8 Ehegüterrecht der Beteiligten, Haftung

1. Soweit die Beteiligten verheiratet sind, verfügen sie nach Angabe mit diesem Rechtsgeschäft nicht über ihr ganzes oder nahezu ganzes Vermögen und es bestehen keine güterrechtlichen Besonderheiten, die der Verfügung entgegenstehen.
2. Soweit eine Vertragsseite aus mehreren Personen besteht, übernehmen sie die Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Mehrere Personen auf einer Vertragsseite bevollmächtigen sich jeweils gegenseitig, Erklärungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags gegenüber dem Notar auch in ihrem Namen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 9 Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieser Urkunde, der erforderlichen Genehmigungen, des Grundbuchvollzugs und anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Notarhinweis:

Unbeschadet dieser Vereinbarung besteht eine zwingende gesetzliche Mithaftung aller Vertragsbeteiligter als Gesamtschuldner.

Die Kosten der Eintragung der Erwerbsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Muggensturm trägt die Gemeinde, die Gebührenbefreiung gemäß § 7 LJKG beantragt.

§ 10 Vorkaufsrechte

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass Vorkaufsrechte – insbesondere nach §§ 24 ff. BauGB sowie für Gewässerrandstreifen – in Betracht kommen und dass die Ausübungsfrist erst zu laufen beginnt, wenn der Berechtigte eine Abschrift dieser Urkunde erhält. Die Beteiligten erklären, dass keine Anhaltspunkte für das Bestehen eines anderen Vorkaufsrechts außer des allgemeinen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB bestehen; der Notar soll daher insoweit nichts veranlassen. Für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts behält sich der Veräußerer im Innenverhältnis den Rücktritt gegenüber dem Erwerber vor. Der Veräußerer tritt hiermit sicherungshalber seine Zahlungsansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten bis zur Höhe des bezahlten Kaufpreises an den Erwerber ab, welcher dies annimmt.

§ 11 Wirksamkeit des Vertrags

Dieser Vertrag bedarf zur Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde Muggensturm.

§ 12 Auflassung

1. Die Beteiligten sind sich einig, dass das Eigentum am Vertragsobjekt vom Veräußerer auf den Erwerber – im angegebenen Berechtigungsverhältnis – übergeht. Diese Einigung **beinhaltet ausdrücklich keine Eintragungsbewilligung**.
2. Der Veräußerer erteilt hiermit dem Notar einseitig unwiderruflich und unbedingt Vollmacht, die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen.

Der Veräußerer weist den Notar hiermit einseitig unwiderruflich an, diese Eintragung erst zu bewilligen, wenn er den Kaufpreiseingang bestätigt hat oder wenn die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) in anderer Weise glaubhaft gemacht ist und wenn die vereinbarungsgemäß vom Erwerber zu tragenden Notarkosten beglichen sind.

Vorher ist auch der Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar und nicht verpfändbar.

Der Eintragungsantrag ist ausschließlich für den Erwerber zu stellen.

§ 13 Ankaufsrecht

1. Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, verpflichtet sich der Erwerber gegenüber der Gemeinde Muggensturm, auf dem Vertragsobjekt innerhalb von fünf Jahren ab heutiger Beurkundung, ein dem Bebauungsplan entsprechendes Wohnhaus im Rohbau zu erstellen.
2. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Muggensturm, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung für die Mindestdauer von fünf Jahren als Hauptwohnsitz selbst zu beziehen und als tatsächliche Hauptwohnung zu bewohnen.

Bei mehreren Erwerbern genügt es, dass einer der Erwerber diese Voraussetzung erfüllt. Die Vermietung eines Teiles des Hauses (z.B. Einliegerwohnung) zu Wohnzwecken ist zulässig.
3. Für den Fall einer Weiterveräußerung des Vertragsobjekts innerhalb von zehn Jahren vom Tag der Beurkundung an verpflichtet sich der Erwerber hiermit gegenüber der Gemeinde Muggensturm, den Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden) zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung als zusätzlichen Kaufpreis nachzuentrichten. Der Verkehrswert wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgesetzt. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.
4. Der Erwerber räumt hiermit der dies annehmenden Gemeinde Muggensturm ein Ankaufsrecht am Vertragsobjekt für den Fall ein, dass er
 - a) der unter vorstehend Nr. 1 genannten Bauverpflichtung nicht sach- oder fristgemäß nachkommt; oder
 - b) er der unter vorstehend Nr. 2 genannten Selbstnutzungsverpflichtung nicht nachkommt.
5. Der Ankaufspreis der Gemeinde Muggensturm entspricht dem heutigen Kaufpreis ohne Zinsen, wie ihn der Erwerber an den Veräußerer bezahlt hat; zuzüglich eventuell zwischenzeitlich vom Erwerber gezahlter öffentlichrechtlicher Beiträge; zuzüglich 2/3 des durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts der auf dem Vertragsobjekt durch den Erwerber errichteten Bauwerke, soweit diese baurechtlich genehmigt und für den Veräußerer objektiv verwertbar sind; zuzüglich eines eventuell von der Gemeinde Muggensturm innerhalb von zwei Jahren ab Ausübung des Übertragungsanspruchs durch Weiterveräußerung erzielten Verkaufserlöses (Differenzbetrag zwischen dem bereits erstatteten

- Wert und dem bei der Weiterveräußerung durch die Gemeinde Muggensturm erzielten Kaufpreis);
abzüglich der der Gemeinde Muggensturm entstandenen Kosten für den Rückerwerb sowie einer angemessenen Verzinsung des erstatteten Gebäudewerts für die Vorhaltung.
6. Der Erwerber hat dabei das Grundstück frei von Rechten Dritter in der II. und III. Abteilung des Grundbuchs, mit Ausnahme der bereits bestehenden und mit diesem Vertrag bestellten Rechte der II. Abteilung der Gemeinde Muggensturm zu übergeben und zu übereignen. Bei einem in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrecht wird der valutierte Betrag mit dem Ankaufspreis verrechnet und das eingetragene Grundpfandrecht durch den Erwerber insgesamt zur Löschung gebracht.
 7. Das Ankaufsrecht erlischt binnen einer Frist von fünfzehn Jahren seit Vertragsschluss, es sei denn die Voraussetzungen für die Ausübung des Ankaufsrechts sind bereits vorher entfallen.

§ 14 Geltungserhaltungsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 15 Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar sowie dessen jeweilige, durch Eigenurkunde zu bezeichnenden Mitarbeiter, jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen zu erklären sowie die Beteiligten bis zum vollständigen Vollzug uneingeschränkt im Grundbuchverkehr zu vertreten. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers und ist unwiderruflich; sie wird unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrags erteilt.

§ 16 Grundbucheintragungen

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt bewilligt der Veräußerer und beantragt der Erwerber die Eintragung einer **Erwerbsvormerkung** für den Erwerber gemäß den Bestimmungen dieser Urkunde; der Erwerber bewilligt und beantragt hiermit deren Löschung beim endgültigen Eigentumsvollzug, sofern keine Zwischeneintragungen beantragt wurden oder vollzogen sind, denen er nicht zugestimmt hat.

2. Zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs der Gemeinde Muggensturm aus dem Ankaufsrecht gemäß § 13 dieser Urkunde bewilligen und beantragen die Beteiligten, Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung an nächstoffener Rangstelle zu Lasten des Vertragsobjekts eine

-

Erwerbsvormerkung gemäß § 883 BGB für die Gemeinde Muggensturm einzutragen.

3. Die Gemeinde Muggensturm verpflichtet sich hiermit, mit der vorstehend beschriebenen Erwerbsvormerkung hinter vom Erwerber zu Finanzierungszwecken zu bestellende Grundpfandrechte zurückzutreten. insoweit die jeweilige Gläubigerbank bestätigt, dass Auszahlungen nur zur Finanzierung des Erwerbs des Vertragsobjekts bzw. der geforderten Bebauung auf dem Vertragsobjekt Verwendung finden.

Ferner verpflichtet sich die Gemeinde Muggensturm, diese Vormerkung löschen zu lassen, wenn der Erwerber die vorstehende Bauverpflichtung vollständig erfüllt hat.

§ 17 Schluss

1. Die Beteiligten ermächtigen und beauftragen den Notar unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrags, alle zur Durchführung dieses Rechtsgeschäfts erforderlichen Genehmigungen und sonstigen Erklärungen (zur Beschleunigung durch Übersendung vollständiger Abschriften) für sie einzuholen sowie notwendige oder zweckmäßige Anträge zu stellen oder zu ändern. Vorbehaltlos erteilte Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten. Bei einschränkenden Erklärungen wird eine Abschrift an den Notar erbeten.
2. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das beurkundete Rechtsgeschäft die Entstehung von Steuern – insbesondere Einkommen- und Grunderwerbsteuern – zur Folge haben kann, hierzu jedoch keine Beratung durch den Notar erfolgt ist. Eine fehlende Angabe der Steuer-ID in der Veräußerungsanzeige für das Finanzamt kann Rechtsnachteile verursachen.

Vorstehende Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

