

Urkundenrolle 2021 Nr.

◆
Tel.: ◆ Fax:



Beurkundet am - - in den Amtsräumen des Notariats.

Vor mir,

mit dem Amtssitz in

erscheint

1. Herr Christian Klink,
geschäftsansässig Hauptstraße 29 in 88339 Bad Waldsee
dem Notarvertreter von Person her bekannt Sonstige Identifizierung

handelnd aufgrund Vollmacht, welche im Original vorliegt und in beglaubigter
Abschrift dieser Urkunde beigefügt ist für

Beteiligtenliste anhand individueller Textbausteine der Beteiligten

Beteiligtenliste anhand individueller Textbausteine der Beteiligten

Auf Ansuchen beurkunde ich den folgenden

Kaufvertrag

I. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Waldsee ist alleiniger Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Ausgangs-Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Michelwinnaden Gemarkung Michelwinnaden, Blatt 9006 BV 29

Flst. 51/1	Hungerberg	
	Landwirtschaftsfläche	
	Verkehrsfläche	1 ha 21 a 11 qm

Der Grundbesitz ist im Grundbuch in Abt. II und Abt. III derzeit unbelastet.

Der beurkundende Notarvertreter hat das elektronisch geführte Grundbuch vor Beurkundung eingesehen.

Solange das Vermessungsergebnis noch nicht vorliegt:

Teilfläche mit ca. qm, die im Lageplan **Anlage 1** rot umrandet ist. Die Plananlage, auf die verwiesen wird, wird den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Im Hinblick auf § 17 Abs. 2a BeurkG stellen die Vertragsparteien fest, dass den Vertragsparteien der Entwurf des nachstehenden Vertrags vor mehr als 2 Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin durch den amtierenden Notar ausgehändigt worden ist.

Nach Hinweis auf die Vorschriften des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragschließenden ferner, ausschließlich für eigene und nicht für fremde Rechnung zu handeln.

II. Kaufvertrag:

Die Stadt Bad Waldsee
im Folgenden als „der **Veräußerer**“ bezeichnet

verkauft

an [REDACTED]

#welche nach ihren Angaben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft leben und je zur Hälfte Miteigentum erwerben,

im Folgenden als „der **Erwerber**“ bezeichnet

das Eingangs näher beschriebene, unbebaute Grundstück **Flst. 51/[REDACTED]** - nachstehend als „**Baugrundstück**“ bezeichnet.

Zubehör ist nicht mitverkauft.

Für diesen Kauf gelten die folgenden besonderen

B e s t i m m u n g e n :

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Baugrundstück beträgt **170,00 €/m²**. Für eine Vertragsfläche von # [REDACTED] m² ergibt sich somit ein Gesamtkaufpreis in Höhe von

€
(i.W.: # [REDACTED]).

Der Kaufpreis ist binnen einer Frist von **4 Wochen**, gerechnet von heute an, zur Zahlung fällig und solange nicht zu verzinsen. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig, kommt er insoweit ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Notarvertreter hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Erwerber im Verzugsfall unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugs Schadens in jedem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen in der sich nach § 247 BGB ergebenden Höhe zu zahlen hat.

Der Kaufpreis kann mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Konto der Stadt Bad Waldsee bei der Kreissparkasse Ravensburg

IBAN DE82 6505 0110 0062 3006 38 - BIC SOLADES1RVB

erfolgen.

Hinsichtlich der Erschließungskosten im Sinne der §§ 33 ff. KAG aus dem Baugebiet „Hungerberg“ verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung des § 436 BGB, wonach der Veräußerer eines Grundstücks verpflichtet ist, sämtliche Erschließungsbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen worden sind. Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Der Veräußerer stellt fest, dass mit sämtlichen Maßnahmen, die der erstmaligen Erschließung des Vertragsgrundstücks dienen, bereits begonnen worden ist bzw. diese bereits fertiggestellt worden sind.

Der Abwasserbeitrag wurde vor der heutigen Beurkundung nach Maßgabe der örtlichen Abwassersatzung vom Veräußerer intern verrechnet. Der Wasserversorgungsbeitrag wurde beim örtlichen Versorgungsträger abgelöst. Der

Kostenerstattungsanspruch ist im Kaufpreis bereits enthalten und nicht vom Erwerber gesondert zu erstatten.

Wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gemäß § 288 BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung unterwerfen sich Frau# und Herr# # - als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass der Verzicht auf den Fälligkeitsnachweis keine Beweislastumkehr, insbesondere im Verfahren nach § 767 ZPO, zu Lasten des Erwerbers bewirkt.

Nicht im Kaufpreis enthalten, und vom Erwerber gesondert zu zahlen, sind

- a) die Kosten der Herstellung des Hauswasseranschlusses und des Regen- und Schmutzwasserkontrollschachtes. Ein normgerechter Regenwasser- und Schmutzwasserkontrollschacht wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt und werden an den Erwerber übereignet. Die dafür anfallenden Kosten betragen für den Schmutzwasseranschluss 2.000,00 € und für den Regenwasseranschluss 1.800,00 €.

Dieser Kostenerstattungsanspruch ist zusammen mit dem Kaufpreis zahlungsfällig und mit dem Kaufpreis auf das oben genannte Konto des Veräußerers zu bezahlen. Werden die Schächte vom Erwerber höhenmäßig verändert, so hat dieser dafür zu sorgen, dass die Veränderungen den Regeln der Technik entsprechen. Die Kosten für eine höhenmäßige Anpassung trägt der Erwerber.

- b) die Anschlusskosten/Baukostenzuschüsse der privaten Versorgungsunternehmen, insbesondere der Energie Baden-Württemberg AG und der Deutschen Telekom AG. Diese Kosten werden von den betreffenden Versorgungsunternehmen direkt beim Erwerber zur Zahlung angefordert.

Vom Notarvertreter wurde darauf hingewiesen, dass unbeschadet der vorstehenden Vereinbarungen hinsichtlich der Erschließungs- und Anschlussbeiträge

- a) die laufenden Gebühren für die Nutzung der entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Rechnung gestellt werden;
- b) die Möglichkeit besteht, das Grundstück aufgrund gesetzlicher oder satzungsrechtlicher Bestimmungen auch künftig mit Beiträgen nachzuveranlagen (z.B. Überschreitung der Zahl der im Bebauungsplan zulässigen Vollgeschosse).

2. Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Zahlung des in Ziff. 1 vereinbarten Kaufpreises. Mit der Besitzübergabe gehen sämtliche Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.

Die Steuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Abgaben trägt der Erwerber vom 01.01.2022 an.

3. Mängelhaftung

Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit nicht nachstehend ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

Alle Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels von Grund und Boden sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

- a) ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
- b) vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Veräußerer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen (z.B. Ablagerungen von Giftmüll, Ölrückständen, kontaminiertem Abbruchmaterial oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG, aufgrund derer die zuständigen Behörden nach heutigem Kenntnisstand eine Untersuchung, Sanierung, Beseitigung, sonstige Behandlung oder Überwachung verlangen können, verschwiegen, auf die der Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Grundstücks einen Hinweis erwarten durfte.
- c) etwaiger Ansprüche 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 Erfüllungshilfen gleich.

Die Haftung des Veräußerers für die Beschaffenheit des Baugrundes wird ausgeschlossen. Der im Grundbuch ausgewiesene Flächengehalt des Vertragsgrundstücks ist keine vereinbarte oder garantierte Beschaffenheit des Vertragsgegenstands.

Der Veräußerer garantiert als Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, dass

- das vertragsgegenständliche Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hungerberg" liegt,
- das Vertragsgrundstück nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hungerberg" bebaubar ist. Der Bebauungsplan ist bestandskräftig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dem Erwerber bekannt. *(Soweit das Baugrundstück östlich der Anbaustraße liegt: Dem Erwerber ist insbesondere bekannt, dass gemäß Punkt 2.22 des Textteils des Bebauungsplans die Wall-Mulden-Kombination für den Hangwasserschutz vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten ist.) (Bei den Bauplätzen Nr. 11, 13 und 15: Dem Erwerber ist überdies bekannt, dass bezüglich etwa vorhandener Bäume auf dem Grundstück Punkt 4.10 des Textteils des Bebauungsplans zu beachten ist.)*
- die Erschließungsanlagen benutzbar sind. Die Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen setzt nicht die Herstellung der Grünanlagen voraus. Ein bestimmter Zeitpunkt für die endgültige Herstellung der Grünanlagen, wird nicht vertraglich vereinbart.

Der Notarvertreter hat darüber belehrt, dass dem Erwerber das Recht zusteht, vom Vertrag zurückzutreten und darüber hinaus Schadensersatz zu verlangen, wenn die garantierte Beschaffenheit im zugesicherten Zeitpunkt nicht gegeben ist. Dabei kommt es auf ein Verschulden des Veräußerers nicht an.

4. Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung), Vormerkung

Die Beteiligten sind über den Übergang des Eigentums am Grundbesitz vom Veräußerer auf den Erwerber **im angegebenen Erwerbsverhältnis** einig. Der Veräußerer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, sodass aufgrund der Auflassung alleine das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

Der Veräußerer ermächtigt den amtierenden Notar, die Eintragungsbewilligung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung nur Gebrauch zu machen, wenn ihm der Veräußerer schriftlich bestätigt hat, dass der Erwerber die ihm obliegenden Zahlungspflichten gegenüber dem Veräußerer vollständig erfüllt hat. Bis zu diesem Zeitpunkt darf der Erwerber seinen Eigentumsverschaffungsanspruch nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Veräußerers auf Dritte übertragen.

Der Veräußerer **beantragt** bereits heute, den Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Veräußerer, zugunsten des Erwerbers am Vertragsobjekt eine

Vormerkung

gemäß § 883 BGB ohne weitere Voraussetzungen an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Nach Belehrung über die Bedeutung der Auflassungsvormerkung und die rangwahrende Wirkung des Eintragungsantrags stellt der Erwerber **derzeit keinen Eintragungsantrag**; auch der amtierende Notar soll diesen erst auf schriftliche Weisung des Erwerbers oder seines Finanzierungsgläubigers stellen.

5. Kosten, Steuern

Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrages – mit Ausnahme der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, die zu Lasten des Veräußerers geht - sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber; zahlt der Erwerber diese nicht, kann der Veräußerer vom Vertrag zurücktreten.

Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

6. Behördliche Genehmigungen

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner öffentlich-rechtlichen Genehmigung, da das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hungerberg" liegt. Die Bestandskraft des Bebauungsplans ist eingetreten.

7. Zweckbestimmung, Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Das Vertragsgrundstück wird an den Erwerber ausschließlich zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses verkauft.

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, in welchem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind. Um den Gesamtcharakter des Wohngebiets zu erhalten, darf der Erwerber auf den Bauflächen nur Baulichkeiten errichten und solche Gewerbebetriebe einrichten und betreiben, denen die Stadt Bad Waldsee (Liegenschaftsverwaltung) ausdrücklich zugestimmt hat. Eine baurechtliche Zustimmung/Genehmigung ersetzt diese Zustimmung der Stadt Bad Waldsee (Liegenschaftsverwaltung) nicht. Eine Änderung der Nutzung des Grundstücks bedarf ebenfalls der Zustimmung. Ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht nicht, selbst wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung nach bau- und gewerberechtlichen Bestimmungen zulässig sein sollte.

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von **zwei Jahren**, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses an, mit der Verwirklichung eines der Zweckbestimmung und dem Bebauungsplan entsprechenden Bauvorhabens zu beginnen und dieses binnen einer weiteren Frist von zwei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.

Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtungen räumt der Erwerber der Stadt Bad Waldsee auf die Dauer von fünf Jahren - gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses an - ein

Wiederkaufsrecht

ein, das in folgenden Fällen ausgeübt werden kann:

- Der Erwerber führt das Grundstück einer Nutzung zu oder errichtet eine Baulichkeit, die der von der Stadt Bad Waldsee getroffenen Zweckbestimmung des Grundstücks nicht entspricht;
- Der Erwerber kommt seiner Verpflichtung zur Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens nicht oder nicht fristgerecht nach. Die Bauverpflichtung ist mit der Herstellung der Bezugsfertigkeit erfüllt.

Der Wiederkaufspreis setzt sich aus dem in Ziff. 1 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis und dem Wert der auf dem Grundstück errichteten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zusammen, soweit diese der Zweckbestimmung des Grundstücks entsprechen oder mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Bad Waldsee errichtet worden sind.

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die diese Voraussetzung nicht erfüllen, bleiben bei der Ermittlung des Wiederkaufspreises außer Betracht und sind auf Verlangen der Stadt Bad Waldsee vom Erwerber auf eigene Kosten zu beseitigen. Vom Wiederkaufspreis sind die vom Erwerber zu vertretenden Wertminderungen des Grundstücks abzuziehen. Bodenwertsteigerungen bleiben bei der Ermittlung des Wiederkaufspreises außer Ansatz. Der Wert der Gebäude und baulichen Anlagen, sowie etwaige vom Erwerber zu vertretende Wertminderungen des Grundstücks, sind vom zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) innerhalb angemessener Frist nach Ausübung des Wiederkaufsrechts auf Kosten des Rückübertragungspflichtigen zu ermitteln.

Der Wiederkaufspreis ist nach Ablauf einer Frist von drei Monaten, gerechnet vom Zeitpunkt des Vorliegens des Wertermittlungsgutachtens, zur Zahlung fällig und solange nicht zu verzinsen. Der Vertragsgegenstand ist lastenfrei nach Abt. III des Grundbuchs zu übereignen. Soweit der Erwerber den Wiederkaufspreis zur Ablösung von dinglich gesicherten Rechten benötigt, ist der Wiederkaufsberechtigte befugt, in Anrechnung auf den Wiederkaufspreis Zahlungen an Dritte Zug-um-Zug gegen Aushändigung der Lösungsunterlagen zu leisten oder einen unabhängigen Dritten mit der treuhänderischen Abwicklung zu beauftragen. Die Zahlung an Dritte hat Erfüllungswirkung. Die Kosten einer treuhänderischen Abwicklung sowie die Kosten der Übereignung, der Lastenfreistellung und der etwa anfallenden Grunderwerbsteuer hat der Übertragungspflichtige zu tragen.

Zur Sicherung der aus dem Wiederkaufsrecht resultierenden Ansprüche auf Eigentumsverschaffung wird zugunsten der Stadt Bad Waldsee eine

Vormerkung

nach § 883 BGB bewilligt. Die Stadt Bad Waldsee **beantragt** die Eintragung dieser Vormerkung. Die Stadt Bad Waldsee verpflichtet sich, Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Grundstückserwerbs und/oder des Bauvorhabens dienen, den Vorrang einzuräumen. Etwaige Kosten der Rangänderung trägt der Erwerber.

Die Vormerkung soll Rang vor einer etwaigen Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers erhalten und ist im Grundbuch wieder zu löschen, wenn der Erwerber seine Bauverpflichtung erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Veräußerer nachgewiesen hat; die Kosten hierfür hat der heutige Erwerber zu tragen.

Die Stadt Bad Waldsee tritt mit dieser Vormerkung bereits heute hinter die heute bestellte#n Grundschuld#en zu #€ #je nebst Zinsen und Nebenleistungen für die # zurück. Sie bewilligt und **beantragt** die Eintragung der Vormerkung im entsprechenden Rangverhältnis in das Grundbuch bzw. des entsprechenden Rangrücktritts in das Grundbuch.

8. Eigennutzungsgebot

Der Erwerber verpflichtet sich, das zu erstellende Wohngebäude nach fristgemäßer Fertigstellung selbst zu beziehen – bei mehreren Wohneinheiten zumindest eine dieser Wohneinheiten – und es während der Zeitdauer von 10 Jahren ununterbrochen zu bewohnen.

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Erwerber eine Nachzahlung i.H.v. 20 % des Kaufpreises nach dieser Urkunde an den Veräußerer zu entrichten. Die Nachzahlung reduziert sich für jedes vollständige Jahr der Eigennutzung um 2 %.

Härtefälle (wie etwa Scheidung, Tod), die der Erwerber nachzuweisen hat, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Entscheidung, ob ein Härtefall vorliegt, obliegt dem Veräußerer. Er prüft den Fall unter Abwägung der vom Erwerber darzulegenden Umstände. Er kann hierzu auch andere Fälle vergleichbarer Art heranziehen.

Die Stadt Bad Waldsee verzichtet in Kenntnis der damit verbundenen Risiken auf die dingliche Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtungen durch Eintragung einer Sicherungshypothek.

Der erstmalige Bezug des Objekts ist der Liegenschaftsverwaltung anzuzeigen. Diese überwacht die Belegung über den festgeschriebenen Zeitraum und löscht die hierfür erhobenen und gespeicherten Daten nach Ablauf des Eigennutzungsgebots.

9. Veräußerungsverbot

Der Erwerber verpflichtet sich weiter, den Vertragsgegenstand während der Zeitdauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des darauf errichteten Wohnobjekts nicht zu veräußern.

Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Erwerber eine Nachzahlung i.H.v. 20 % des Kaufpreises nach dieser Urkunde an den Veräußerer zu entrichten, höchstens jedoch den Betrag der bis zur Veräußerung eingetretenen Bodenwertsteigerung. Können die Vertragsbeteiligten sich über diesen Betrag nicht einigen, entscheidet ein von der IHK Bodensee-Oberschwaben zu benennender Sachverständiger hierüber nach billigem Ermessen nach §§ 317 Abs. 1, 319 Abs. 1 BGB. Die hierdurch verursachten Kosten tragen die Vertragsbeteiligten je zur Hälfte.

Die Härteklausel nach Ziff. 8 Abs. 3 gilt entsprechend, ebenso der Verzicht auf eine dingliche Sicherung.

10. Notarauftrag, Vollzugsvollmacht

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

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Die Beteiligten erteilen weiterhin den Notariatsangestellten - je einzeln –

Frau Monika Angerer, Frau Claudia Ehrhart,
Frau Stefanie Kohler und Frau Verena Schultheiß,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige, mit dem Tode der Vollmachtgeber nicht erlöschende

V o l l m a c h t

zur Abgabe und Entgegennahme aller im weitesten Sinne zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen und Rechtshandlungen.

Eine Verpflichtung der Bevollmächtigten zum Tätigwerden besteht nicht. Die Bevollmächtigten haften nur für Vorsatz. Die Vollmacht ist gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt, darf jedoch nur vor dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden. Die Vollmacht wird gegenüber dem Grundbuchamt mit Eingang bei diesem nach § 171 BGB kundgegeben.

11. Sonstige Duldungspflichten des Erwerbers

Dem Erwerber ist bekannt, dass im Zug der Herstellung der Erschließungsanlagen Folgendes in das Vertragsgrundstück eingelegt bzw. verlegt wurde:

- die Betonschultern der Randsteineinfassungen,

- der Kieskoffer der Erschließungsstraßen/Gehwege,
- die Straßenbeleuchtungskörper.

Der Erwerber duldet diese Beeinträchtigungen und Anlagen dauernd und unentgeltlich.

Die Stadt Bad Waldsee sowie der jeweilige Eigentümer/Betreiber der vorgenannten Anlagen ist jeweils berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Betriebs, der Erneuerung und der Unterhaltung der jeweiligen Anlage zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen.

Eine dingliche Absicherung der vorstehenden Duldungspflichten wird, nachdem vom Notarvertreter über die damit verbundenen Risiken und die Möglichkeiten ihrer Vermeidung belehrt worden ist, nicht vereinbart. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch, einem Einzelrechtsnachfolger die Duldungspflichten aufzuerlegen und diesen zur entsprechenden Weitergabe der Duldungspflichten zu verpflichten.

Die Stadt Bad Waldsee verzichtet in Kenntnis der damit verbundenen Risiken auf die dingliche Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit/Reallast.

12. Hinweise

Der Notarvertreter hat die Vertragsbestimmungen erläutert und insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Hierzu ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts nach § 22 Grunderwerbsteuergesetz erforderlich. Vor der Umschreibung des Eigentums kann eine Grundschuld zu Finanzierungszwecken des Erwerbers nicht im Grundbuch eingetragen werden.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- auf die mit Vorleistungen einer Partei verbundenen Gefahren und die Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung.
- auf die gesamtschuldnerische Haftung aller Vertragsbeteiligten für Kosten und Steuern
- auf die Möglichkeit des Bestehens von Baulasten und anderer Beschränkungen und Auflagen, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind
- darauf, dass eine steuerrechtliche Beratung durch den Notarvertreter nicht erfolgen kann und der Notarvertreter insoweit keine Haftung übernimmt, z.B. für

die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen. Den Beteiligten wurde empfohlen, vor Beurkundung steuerrechtlichen Rat einzuholen.

III. Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

- dem Grundbuchamt Ravensburg eine Scan-Abschrift
- dem Veräußerer 1 beglaubigte Abschrift sowie
1 Scan-Abschrift
- dem Erwerber 2 beglaubigte Abschriften
- dem Finanzamt Ravensburg
(Grunderwerbsteuerstelle) 1 einfache Abschrift
- der Stadt Bad Waldsee
(Gutachterausschuss) 1 einfache Abschrift
- dem Finanzierungsgläubiger 1 beglaubigte Abschrift [z. Hd. d. Erwerbers](#)

Die vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom
Notarvertreter vorgelesen, sämtliche Plananlagen zur
Durchsicht vorgelegt, alles von den Erschienenen genehmigt
und wie folgt eigenhändig unterschrieben: