



## Notare Renz & Flum

Schwenninger Str 2, 78048 Villingen-Schwenningen  
(Stadtbezirk Villingen)  
Tel 07721/9905094 (Flum)  
Tel 07721/9905095 (Renz)  
Telefax 07721/4095750  
E-Mail flum@notare-renz-flum.de

## Öffentliche Urkunde

Beurkundet in Villingen im Amtszimmer des Notars am zweitausendachtzehn

2019

Vor dem unterzeichnenden  
Notar **Dr. Joachim Flum**  
mit Amtssitz in Villingen-Schwenningen

erschieden heute, unbedenklich geschäftsfähig

- 1 Herr Gerhard Stier, geboren am 30.06.1967, dienstansässig Deißlinger Straße 1 in 78083 Dauchingen, persönlich bekannt, handelnd aufgrund in Urschrift vorliegender und in begl. Abschrift beigefugter Vollmacht vom 08.12.2016 für die

**Gemeinde Dauchingen**  
**Deißlinger Straße 1 in 78083 Dauchingen**

2. Herrn, wohnhaft,  
78083 Dauchingen, nicht verheiratet,  
- nachfolgend „Käufer“ genannt -

Die Parteien erklären im Hinblick auf die Bestimmungen des Geldwaschegesetzes, dass sie bei Abschluss des vorliegenden Rechtsgeschäfts für eigene Rechnung handeln, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vermerkt ist

Der Notar hat den Käufer über die Vorschrift des § 17 Abs 2 a Nr 2 Beurkundungsgesetz und darüber belehrt, dass ein Verbraucher einen Anspruch auf Zurverfügungstellung eines Vertragsentwurfs zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin hat

Der Käufer erklärt im Hinblick auf die Vorschrift des § 17 Abs 2 a Nr 2 Beurkundungsgesetz Ich hatte ausreichend Gelegenheit, mich vorab mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinander zu setzen Der beabsichtigte Text des heute geschlossenen Vertrages wurde mir zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung zur Verfügung gestellt

Die Erschienenen erklären mit dem Ersuchen um Beurkundung folgenden

## KAUFVERTRAG

### Vorbemerkungen

Nachfolgend beschriebener Vertragsgegenstand befindet sich im neuen Wohnbaugelände „Auf der Lehr“, welches derzeit erschlossen wird Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten und somit die Bebaubarkeit des Grundstückes ist für den 30.11.2019 geplant Durch diesen Vertrag wird der volle Kaufpreis innerhalb eines Monats ab Beurkundung fällig, sofern in dieser Urkunde nichts anderes verabredet ist Der Erwerber kann somit zeitnah mit den Planungen des Wohnhausbaues beginnen und kann nach Vollzug der Auflassung den Vertragsgegenstand für Finanzierungszwecke belasten

Dem Erwerber ist damit auch gestattet, das Baugrundstück zu betreten bzw durch beauftragte Dritte betreten zu lassen um z B Bauvermessungen durchzuführen Dabei dürfen allerdings die laufenden Baugeländerschließungsmaßnahmen nicht gestört werden Während der laufenden Erschließungsarbeiten räumt der Erwerber der Gemeinde das Recht ein, den Vertragsgegenstand zum Zwecke der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu betreten, zu befahren und Erschließungsarbeiten durchzuführen

Art und Umfang der vorgesehenen Erschließungsarbeiten ist alleinige Angelegenheit der Gemeinde Dauchingen Dem Erwerber steht insoweit kein Mitspracherecht zu

### § 1 Grundstücksbeschreibung

Der Verkäufer wird eingetragen im Grundbuch als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes

Grundbuch von Dauchingen  
 Grundbuchamt Amtsgericht Villingen-Schwenningen  
 Blatt Nr  
 Gemarkung Dauchingen  
 Flst Nr Larchenweg ,  
 Gebäude- und Freifläche mit , a

Der Grundbesitz ist in Abt II und III des Grundbuchs wie folgt belastet

Abt II  
lastenfrei

Abt III  
lastenfrei

## § 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das erschlossene Grundstück beträgt xxx,-- €/m<sup>2</sup>, somit ,00 €

Dieser setzt sich wie folgt zusammen

- Preis für Grund und Boden €
- Der Erschließungsbeitrag, der Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag nach Kommunalabgabengesetz und der entsprechenden Erschließungsbeitrags-, Abwasser- und Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Dauchingen für das Kaufgrundstück beträgt €
- Hinzu kommen die Kosten für die von der Gemeinde im Kaufgrundstück verlegten Teilstücke der Wasserversorgungsleitung (bis einschließlich Wasserzählerbugel und Wasserzähleranlage im Gebäude) entsprechend den tatsächlich angefallenen Herstellungskosten, hierfür wird eine Abschlagszahlung im Voraus fällig in Höhe von 2 000,00 €

Der gesamte Kaufpreis und vorgenannte Beiträge bzw. Kosten betragen somit insgesamt

,00 €

(1 W einhundert Euro)

In diesem Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung enthalten

Gesetzliche Erschließungskosten im Sinne des BauGB / KAG für die erstmalige Erschließung des Gebietes entstehen dem Käufer darüber hinaus nicht

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Gas-, Strom-, Daten-, Kommunikations- und Kabelanschluss, die Notariats- und Grundbuchgebühren, die Kosten der Einmessung des Gebäudes, sowie die Grunderwerbsteuer. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser (Regen- bzw. Schmutzwasser) sind von der öffentlichen Fläche einige Meter ins Baugrundstück eingelegt und am Leitungsende verschlossen. Für den Schmutzwasseranschluss befindet sich ein Kontrollschacht auf dem Grundstück. Die Hausanschlusskosten ab den Leitungsenden des Schmutz- und Regenwasserkanals sind ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

Der gesamte Kaufpreis ist am zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis ist kostenfrei zu überweisen auf das Konto der Gemeinde bei der

**Volksbank eG Schwarzwald-Baar-Hegau**  
**Kto. Nr. 52000599**  
**BLZ 694 900 00**  
**IBAN DE17 6949 0000 0052 0005 99;**  
**BIC GENODE61VS1**

Besondere Fälligkeitsvoraussetzungen werden nach Belehrung durch den Notar nicht vereinbart

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift auf dem genannten Konto maßgeblich. Auf die Voraussetzungen des Verzuges und die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen. Zahlungen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin sind zulässig.

### § 3 Übergabe und Gewährleistung

Die Übergabe des Grundstücks zu Besitz, Nutzungen, Risiken und Lasten erfolgt mit Bezahlung des Kaufpreises. Die Grundsteuer übernimmt der Käufer gemäß besonderer Vereinbarung ab dem 1. Januar des auf die Beurkundung folgenden Jahres.

Der Kaufgegenstand ist vom Verkäufer auf den Käufer grundbuchmäßig lastenfrei zu übertragen.

Mit der Übergabe stehen dem Käufer die Nutzungen zu, geht die Gefahr über und trägt er die Steuern, Lasten und sonstigen Abgaben mit folgender Maßgabe:

Mit dem Tage des Besitzübergangs gehen alle ab diesem Zeitpunkt fällig werdenden öffentlichen Lasten und Abgaben unabhängig vom Entstehen der Beitragspflicht auf den Käufer über.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine Baulasten bekannt sind.

Im Übrigen wird keinerlei Gewähr geleistet, insbesondere nicht für die Grundstücksbeschaffenheit. Der Kaufgegenstand geht über, wie er liegt. Die Notarin hat über den Gewährleistungsausschluss belehrt. Ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist, ausgenommen sind des Weiteren Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

### § 4 Bebauungsverpflichtung

Der Zeitpunkt der Beendigung der Erschließungsarbeiten und somit die Hochbauübergabe wird im Dauchinger Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren nach endgültiger Fertigstellung der kompletten Erschließungsarbeiten für das Wohnbaugebiet „Auf der Lehr“ - voraussichtlich 30.11.2019 - nach den gesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Wohngebäude zu bebauen. Wird der Neubau nicht innerhalb dieser Zeit bezugsfertig vollendet oder gibt der Käufer seine Bauabsichten auf, so ist er verpflichtet, das jeweilige Grundstück auf Verlangen der Gemeinde Dauchingen dieser zum heutigen Kaufpreis ohne Zinsen, sowie ohne Erstattung etwaiger sonstiger Auslagen und Aufwendungen, die er bisher für das Kaufgrundstück aufgebracht hat, und ohne Anerkennung einer etwaigen Bereicherung oder eines Schadensersatzanspruches, auf seine Kosten zurück zu übereignen.

Der Käufer erteilt schon heute der Gemeinde Dauchingen unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen unwiderruflich Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Durchführung dieser Rückübertragung erforderlich sind, insbesondere zur Erklärung der Auflassung. Die Vollmacht gilt über den Tod jedes Vollmachtgebers hinaus. Der Bevollmächtigte muss bei Verwendung der Vollmacht die Voraussetzungen für das Bestehen des Rückübertragungsanspruchs nicht nachweisen.

Zur Sicherung des auflosend bedingten Anspruchs der Gemeinde Dauchingen auf Rückübertragung des Grundstückes bewilligen die Vertragsteile hiermit die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers und zu Lasten des Kaufgrundstücks im Grundbuch. Die Gemeinde stellt den Eintragungsantrag jetzt noch nicht, behält sich aber vor, diesen jederzeit stellen zu können.

Soweit das Grundstück zum Zeitpunkt der Rückübertragung an die Gemeinde teilweise bebaut ist, hat die Gemeinde dem Käufer nur den Wert zu erstatten, den die Gebäulichkeiten für die Gemeinde haben.

## § 5

### Duldungen, Feststellungen und sonstige Verpflichtungen

- 1 Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass seitens der Gemeinde keine Aussage gemacht oder Zusage gegeben wurde, über die künftige Erweiterung des Baugebietes oder Ausweisung neuer Baugebiete bzw. Errichtung neuer Verkehrsflächen an dem oder in der Nahe des Kaufgrundstückes
  
- 2 Der Käufer ist verpflichtet, auf dem Grundstück einen Retentionsregenspeicher (Wasserzisterne) mit einem Inhalt von mindestens 6 cbm zur Ansammlung und Rückhaltung von Regenwasser, das von den versiegelten und überdachten Grundflächen abfließt, zu errichten und das gesammelte Wasser zur Bewässerung der Grundstücksbepflanzung zu nutzen **Von der einzubauenden Wasserzisterne müssen mindestens 3 cbm als Retention vorgesehen werden und auf einen Drosselabfluss von 0,25 l/s eingestellt sein.** Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten  
 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkWV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen  
 Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkWV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkWV)
  
- 3 Der Käufer ist verpflichtet, die zu errichtenden Grenzpunkte so zu sichern, dass sie weder beschädigt noch zerstört werden können. Werden Grenzpunkte dennoch beschädigt oder zerstört, so gehen die Kosten der Wiederherstellung zu Lasten des Käufers. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Verkäufer ist ausgeschlossen
  
- 4 Die Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Fläche hin verlaufen entlang der Hinterkante der Straßenabgrenzung (Rabattsteine, Bordsteine, etc.). Die Vermarkung der Grundstücke zu den öffentlichen Flächen erfolgt durch Anbringen eines Grenzbolzens auf den Grundstücksabgrenzungen. Dies hat der jeweilige Eigentümer zu dulden
  
- 5 Der Käufer haftet vom Tage des Gefahrenüberganges für alle Schäden und Beeinträchtigungen, die an den Erschließungsanlagen im Bereich des Baugrundstückes entstehen, ferner für alle Verschmutzungen, die anlässlich der Errichtung seiner Gebäude verursacht werden. Ein besonderer Hinweis gilt dem Schutz der Bordsteine. Die Verkäuferin verweist insbesondere auf Schäden, die durch auslaufendes Dieselöl der Kraftfahrzeuge und Maschinen im bituminösen Deckenaufbau der Straßen entstehen, ferner auf Beschädigungen an Bordsteinen durch Überfahren, diese sind vor Baubeginn beiderseitig ausreichend abzusichern. Die Verkäuferin verweist außerdem auf mögliche Schäden an den Erschließungsanlagen durch Bagger und Raupen, das Aufstellen von Betonmischmaschinen und ähnlichen Maschinen oder das Abkippen von Baumaterial  
 Schäden und Verschmutzungen an den Erschließungsanlagen im Bereich des Baugrundstückes, gleich welcher Art, werden von der Gemeinde zu Lasten des Käufers behoben. Die Verkäuferin schlägt dem Käufer vor, die gleiche Haftung für etwaige Schäden der genannten Art den bauausführenden Unternehmen aufzuerlegen. Den Nachweis, dass ein Schaden im Bereich des Baugrundstückes nicht vom Käufer oder einem von ihm Beauftragten verursacht wurde, hat der Käufer zu erbringen. Der Käufer ist verpflichtet, ihm bekannt gewordene Schäden sofort der Gemeinde zu melden
  
- 6 Der Käufer hat das Einbauen von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen zu dulden. Ferner hat der Käufer das Anbringen von Haltevorrichtungen der Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück zu dulden

## § 6 Bauvorschriften und andere Hinweise

Dem Käufer ist bekannt

- 1 dass der Kaufgegenstand im Geltungsbereich des am 15.06.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf der Lehr“ liegt. Für die Bebauung gelten die Vorschriften dieses Bebauungsplanes in seiner jeweils gültigen Form,
- 2 dass im Bebauungsplan Ausgleichsflächen gemäß § 9 BauGB ausgewiesen sind, die innerhalb der Baugrundstücke liegen und dass die hierzu geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind,
- 3 dass im gesamten Gebiet der Gemeinde Dauchingen und somit auch innerhalb des Baugebietes „Auf der Lehr“ aufgrund der geogenen Beschaffenheit der Böden, die im Abfallrecht festgelegten Metallgehalte in den bisher naturbelassenen und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Böden leicht erhöht vorhanden sein können. Für welche Grundstücke dies im Einzelfall gilt, ist der Gemeinde Dauchingen nicht bekannt. Diese gegebenenfalls leicht erhöhten Metallgehalte können Auswirkungen auf die Höhe der Deponiegebühren für den anfallenden Erdaushub haben. Eventuelle Mehrkosten der Deponie sind vom Käufer zu tragen.

## § 7 Übernahme von Verpflichtungen

Der Käufer hat die Verpflichtungen gemäß §§ 4 bis 6 dieser Urkunde seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen, diese zu verpflichten, dies mit ihren Rechtsnachfolgern ebenfalls zu tun usw., so dass diese Verpflichtungen schuldrechtlich den jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstückes treffen.

## § 8 Rücktrittsrecht des Verkäufers

Die Gemeinde als Verkäufer ist zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, sofern der Kaufpreis nicht spätestens 1 Monat nach Eintritt der Fälligkeit gemäß § 2 dieser Urkunde bei ihr eingegangen ist.

Die Gemeinde kann den Rücktritt nur innerhalb von 3 Monaten seit Eintritt der Voraussetzungen des Rücktritts ausüben.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet dem Käufer die Voraussetzungen des Rücktritts nachzuweisen. Bestreitet der Käufer die Voraussetzungen des Rücktritts, ist dieser verpflichtet der Gemeinde die Bezahlung des Kaufpreises nachzuweisen. Sämtliche ggfs. anfallende Kosten des Rücktritts hat der Käufer zu tragen.

Der Käufer erteilt schon heute der Gemeinde Dauchingen unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen unwiderruflich Vollmacht zur Abgabe aller Erklärungen, die zur Löschung einer etwa eingetragenen Auflassungsvormerkung, insbesondere die Erteilung einer Löschungsbewilligung nebst Löschungsantrag, sowie einer Rückubereignung erforderlich sind.

## § 9 Gebühren und Steuern

