



## Leinfelden-Echterdingen

Verhandelt am 15.03.2022 - fünfzehnten März zweitausendzweiundzwanzig -

Vor mir,

### Notar Jürgen Kuhn

Vertretungsbefugnis mit dem Amtssitz in Leinfelden-Echterdingen

erscheinen heute in meiner Notarkanzlei:

1. Herr Ronny Habakuk,  
geboren am 17.01.1979,  
geschäftsansässig Stuttgarter Straße 5 in 71144 Steinenbronn,  
ausgewiesen durch seinen Personalausweis Sonstige Identifizierung

handelnd als gesetzlicher Vertreter der

Gemeinde Steinenbronn  
mit Sitz in Steinenbronn  
(Postanschrift: 71144 Steinenbronn, Stuttgarter Str. 5)

- nachfolgend „**Kommune**“ bzw. „**Käufer**“ genannt –

2. Herr Geschäftsführer #,  
geboren am Geburtsdatum ,  
geschäftsansässig Kohlhammerstraße 18-24 in 70771 Leinfelden-  
Echterdingen,  
ausgewiesen durch seinen Personalausweis Sonstige Identifizierung

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als # und von den  
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma

- a) Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, Amtsgericht Stuttgart, HRB 4880  
mit dem Sitz in Stuttgart,  
(Postanschrift: 70176 Stuttgart, Herzogstraße 6A)

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als Vertreter des

-nachfolgend „**Landsiedlung**“ genannt -

- b) Land Baden-Württemberg c/o Landsiedlung Baden-Württemberg  
(Postanschrift: 70176 Stuttgart, Herzogstraße 6A)

-nachfolgend „**Land**“ bzw. „**Verkäufer**“ genannt-

Nach der Befragung der Erschienenen stellte der beurkundende Notar fest, dass eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG nicht vorliegt.

### **Vorbemerkungen**

Das Land Baden-Württemberg (im Folgenden auch: das „**Land**“) und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (im Folgenden: die „**Landsiedlung**“) haben einen Geschäftsbesorgungsvertrag im Rahmen des Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW abgeschlossen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags erwirbt die Landsiedlung unter den dort genannten Voraussetzungen im Namen und auf Rechnung des Landes Grundstücke zur Bodenbevorratung für Kommunen.

Mit dem Grundstücksfonds soll erreicht werden, dass finanzschwächere Kommunen auf Flächen zugreifen können, die auf den Markt kommen, und ihnen darüber hinaus eine vorausschauende Bodenvorratspolitik möglich wird. Die Landsiedlung erwirbt daher im Namen und auf Rechnung des Landes zu Gunsten des Grundstücksfonds Grundstücke, um sie für eine zeitnahe gemeinwohlorientierte Wohnbebauung zu sichern.

Die Landsiedlung hat namens des Landes mit der Kommune am 29.07./30.08.2020 einen Grundstücksbevorratungsvertrag hinsichtlich des nachfolgend in Abschnitt I beschriebenen Vertragsgrundstücks geschlossen. Dieser Grundstücksbevorratungsvertrag ist ein mitverlesener Bestandteil dieser Urkunde und dieser als **Anlage** beigelegt; auf diese wird Bezug genommen. Daraufhin hat die Landsiedlung mit dem Eigentümer/Verkäufer des Vertragsgrundstücks Verhandlungen über den Ankauf dieses Vertragsgrundstücks durch das Land geführt, die vor dem Abschluss stehen. Mit der nachfolgenden Vereinbarung über ein Ankaufsangebot sollen zwischen der Kommune und dem Land die Modalitäten einer etwaigen Weiterveräußerung des Vertragsgrundstücks vom Land an die Kommune geregelt werden. Eine Verpflichtung des Landes, das Vertragsgrundstück zu erwerben, wird hierdurch nicht begründet.

Dies vorausgeschickt, wird Folgendes vereinbart:

## I. Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages sind folgende Flurstücke:
- a) Gemarkung Steinenbronn, Blatt 642, Bestandsverzeichnis Nr. 15, Flur 0, Flurstück 742/0 mit 1.069 m<sup>2</sup>
  - b) Gemarkung Steinenbronn, Blatt 425, Bestandsverzeichnis Nr. 8, Flur 0, Flurstück 743/0 mit 768 m<sup>2</sup>
  - c) Gemarkung Steinenbronn, Blatt 3671, Bestandsverzeichnis Nr. 5, Flur 0, Flurstück 744/0 mit 2.874 m<sup>2</sup>
  - d) Gemarkung Steinenbronn, Blatt 139, Bestandsverzeichnis Nr. 40, Flur 0, Flurstück 746/1 mit 573 m<sup>2</sup>
  - e) Gemarkung Steinenbronn, Blatt 4979, Bestandsverzeichnis Nr. 2, Flur 0, Flurstück 746/2 mit 406 m<sup>2</sup>

Die Flurstücke werden im Folgenden insgesamt als „**Vertragsgrundstück**“ bezeichnet.

- (2) Das Vertragsgrundstück ist für die zukünftige Nutzung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („**gemeinwohlorientierte Wohnbebauung**“) geeignet.
- (3) Die Kommune ist derzeit nicht in der Lage, das Vertragsgrundstück für eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung zu sichern. Daher ist die Kommune daran interessiert, dass das Vertragsgrundstück mit Mitteln des Grundstücksfonds vom Land erworben wird.

## II. Angebotsvertrag

### § 1 Angebot

Die Kommune bietet hiermit dem Land den Abschluss des im Anhang zu dieser Urkunde niedergelegten Grundstückskaufvertrags an. Dieser **Anhang** ist ein mitverlesener Bestandteil der Urkunde, auf den hiermit Bezug genommen wird.

### § 2 Bindungsfrist, Sperrfrist, Annahmepflicht und Erlöschen des Angebots

- 2.1 An dieses Angebot hält sich die Kommune bis zum 31.12.2023 gebunden (nachstehend auch nur „**Bindungsfrist**“ genannt). Das Land kann die Bindungsfrist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Kommune verlängern, wenn dies nach Einschätzung des Landes im Hinblick auf die Schaffung der Voraussetzungen der gemeinwohlorientierten Wohnbebauung erforderlich ist. Sie soll eine Dauer von insgesamt 5 Jahren nicht überschreiten.

- 2.2 Das Land darf die Annahmeerklärung gemäß nachstehend § 3 frühestens drei Monate vor Ablauf der aktuellen Bindungsfrist abgeben („**Sperrfrist**“). Eine frühere Annahme ist nur auf schriftliches Verlangen des Anbietenden möglich; eine Pflicht zur Annahme besteht auch in diesem Fall nur unter den Voraussetzungen von nachstehend Ziff. 2.3.1, Ziff. 2.3.2 und, falls dessen Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, Ziff. 2.3.4.
- 2.3 Das Land ist zur Annahme des Angebots nur innerhalb der jeweils aktuellen Bindungsfrist und nur dann verpflichtet, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:
- 2.3.1 Das Land hat das Vertragsgrundstück in dem Sinne erworben, dass das Land entweder bereits als Eigentümer des gesamten Vertragsgrundstücks im Grundbuch eingetragen ist oder an dem gesamten Vertragsgrundstück eine durch Vormerkung gesicherte Rechtsposition erlangt hat, die ihm vom Verkäufer des Vertragsgrundstücks einseitig nicht mehr entzogen werden kann (Anwartschaft).
- 2.3.2 Die Voraussetzungen dafür, dass auf dem Vertragsgrundstück eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung in erheblichem Umfang verwirklicht wird, liegen vor. Dies ist der Fall, wenn eine solche gemeinwohlorientierte Wohnbebauung auf dem Vertragsgrundstück bauplanungsrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung in erheblichem Umfang zulässig ist und entweder durch eine verbindliche Eigenerklärung der Kommune zur Realisierung einer solchen gemeinwohlorientierten Wohnbebauung in erheblichem Umfang oder durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit einem Dritten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sichergestellt ist, dass eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung in erheblichem Umfang auch umgesetzt wird. Ein erheblicher Umfang im Sinne dieser Regelungen liegt vor, wenn mindestens 30 % der realisierbaren Bruttogeschoßfläche der gemeinwohlorientierten Wohnbebauung dienen.
- 2.3.3 Die Sperrfrist ist abgelaufen.
- 2.3.4 Für den Fall, dass der Kaufpreis nach den Regelungen des angebotenen Grundstückskaufvertrags durch eine sinngemäße Heranziehung der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums (VwV Verbilligung Grundstücke) vom 22. November 2019 – Az.: 4-3321.50/7 –, die dem angebotenen Grundstückskaufvertrag als **Anlage** beigelegt ist (siehe Anhang), bestimmt wird: Die Kommune hat die Erklärungen nach Ziff. 3.1.1 und 3.1.2 der VwV Verbilligung Grundstücke abgegeben.
- 2.4 Macht die Kommune spätestens sechs Monate vor Ablauf der aktuellen Bindefrist ein begründetes schriftliches Anpassungsverlangen gemäß nachstehend § 4 gegenüber dem Land geltend, so verlängert sich die aktuell geltende Bindungsfrist um sechs Monate. Die Kommune ist an das Angebot dann bis zum Ablauf dieser verlängerten Bindungsfrist gebunden. Zugleich verlängert sich die Sperrfrist für das Land entsprechend, so dass diese drei Monate vor Ablauf der aktuellen

Bindefrist endet. Die Regelungen in vorstehend Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3 gelten entsprechend, soweit die Vertragsparteien im Rahmen der Anpassung nichts Abweichendes vereinbaren.

- 2.5 Während des Laufs der jeweils aktuellen Bindungsfrist kann das Angebot von der Kommune einseitig weder widerrufen noch inhaltlich abgeändert werden, soweit sich aus nachfolgend § 4 nichts Abweichendes ergibt.

Nach Ablauf der aktuellen Bindungsfrist erlischt das Angebot.

### **§ 3 Annahmeerklärung**

- 3.1 Zur Wirksamkeit der Annahme ist lediglich erforderlich, dass die Annahmeerklärung nach dem Ablauf der jeweils aktuellen Sperrfrist und vor dem Ablauf der aktuellen Bindungsfrist vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt abgegeben wird, nicht dagegen der Zugang der Annahmeerklärung bei der Kommune innerhalb dieser Fristen. Der beurkundende Notar wird ersucht, der Kommune unverzüglich eine Ausfertigung der Annahmeerklärung zu übergeben.
- 3.2 Das Angebot kann vom Land wirksam nur einheitlich und seinem ganzen Inhalt nach angenommen werden.

### **§ 4 Anpassung des angebotenen Grundstückskaufvertrages/ Widerruf des Angebots**

- 4.1 Die Kommune hat das Recht, ein schriftlich begründetes Anpassungsverlangen hinsichtlich des angebotenen Grundstückskaufvertrages geltend zu machen. Dieses hat die in vorstehend § 2 Ziff. 2.4 geregelten Rechtswirkungen.
- 4.2 Kommune und Land werden über eine Anpassung des angebotenen Grundstückskaufvertrages verhandeln, wenn objektive Umstände vorliegen, nach denen es für die Kommune unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unzumutbar erscheint, an dem unveränderten Grundstückskaufvertrag festgehalten zu werden. Solche Umstände können sich aus dem Vertragsgrundstück (z. B. im Hinblick auf die Verkehrswertentwicklung, Erkenntnisse zu dessen Beschaffenheit etc.) – objektbezogene Umstände – oder aus der Person der Kommune (z. B. im Hinblick auf die Haushaltslage etc.) – kommunenbezogene Umstände – ergeben.
- 4.3 Einigen sich Kommune und Land trotz Vorliegen der in vorstehend Ziff. 4.2 genannten objektiven Umstände nicht bis spätestens einen Monat vor Ablauf der aktuellen Sperrfrist so ist die Kommune berechtigt, von diesem Grundstücksbevorzugungsvertrag zurückzutreten und damit ihr Angebot zu widerrufen. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt zu erklären. Der Rücktritt ist nur möglich, solange das Land das Angebot nicht wirksam gem. § 3 Ziff. 3.1

angenommen hat. Maßgeblich ist der Zugang der Rücktrittserklärung beim beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt, nicht der Zugang beim Land.

- 4.4 Durch die vorstehenden Regelungen wird die Berufung einer der Parteien auf § 313 BGB oder die in dem angebotenen Grundstückskaufvertrag geregelten Anpassungsregelungen nicht ausgeschlossen, wenn der angebotene Grundstückskaufvertrag zustande kommt.

### **§ 5 Erklärung des Angebotsempfängers**

Der Erschienene Ziff. 2 erklärt, dass die von ihm für das Land in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen noch keine Annahme des Angebots im Sinne von § 3 darstellen.

### **§ 6 Bauleitplanung der Kommune**

Durch diesen Angebotsvertrag wird keine Verpflichtung der Kommune begründet, ein Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen oder einen Bauleitplan bestimmten Inhalts in Kraft zu setzen. Vielmehr bleibt die Planungshoheit der Kommune durch diesen Angebotsvertrag unberührt und diese in ihrer Abwägung frei und ungebunden. Gleiches gilt für den angebotenen Grundstückskaufvertrag.

### **§ 7**

#### **Vollmacht und Vertragsabwicklung**

Der Anbietende erteilt gegenüber dem Angebotsempfänger für den Fall der Annahme des Angebots – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht die

#### **Vollmacht**

den Anbietenden bei der Beurkundung der Auflassung zu vertreten, wobei der beurkundende Notar zu beauftragen und zu bevollmächtigen ist, die Eintragungsbewilligung namens des Angebotsempfängers erst dann abzugeben, wenn die vollständige Bezahlung des endgültigen Kaufpreises (ohne Verzugszinsen) durch den Angebotsempfänger in Schriftform bestätigt oder durch den Anbietenden durch Bankbeleg (Original) nachgewiesen ist.

### **III. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Die Beteiligten verpflichten sich, in einem derartigen Fall eine wirksame Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen zu setzen, die dem

Sinn und dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht.

Dasselbe gilt für etwaige Regelungslücken.

#### **IV. Hinweise des Notars**

Der Notar hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung der abgegebenen Erklärungen belehrt, ihnen die Hinweise aus dem als Anhang beigefügten Grundstückskaufvertrag erteilt und insbesondere auf Folgendes nochmals hingewiesen:

- a) Auf die Bedeutung des Angebots, insbesondere auf die Tatsache, dass der Käufer (Kommune) rechtlich und wirtschaftlich gebunden ist, der Verkäufer (Land) aber außer in den Fällen von vorstehend II. § 2 Ziff. 2.3 nicht verpflichtet ist, das Angebot anzunehmen;
- b) Darauf, dass der als **Anhang** beigefügte Grundstückskaufvertrag für die gesamte Annahmefrist (aktuelle Bindungsfrist) unverändert bleibt;
- c) Auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und seine Voraussetzungen, insbesondere die negative Klärung bezüglich gesetzlicher Vorkaufsrechte und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts;
- d) Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Gebühren;
- e) Darauf, dass alle Abreden rechtlich und vollständig beurkundet sein müssen; dies gilt vor allem bei etwaigen Abhängigkeiten bei anderen Geschäften oder Voraussetzungen.
- f) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

#### **V. Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Kommune.

Im Falle eines Rücktritts nach II. § 4 Ziffer 4.3 tragen die Parteien die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs je zur Hälfte.

#### **VI. Ausfertigungen, Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten

- a) vor der Annahme:

Ausfertigungen:

- der Anbietende
- der Angebotsempfänger zu Händen der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Einfache Abschriften:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –

b) nach der Annahme:

Ausfertigungen:

- der Anbietende
- der Angebotsempfänger zu Händen der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
- das Grundbuchamt, in dessen Zuständigkeitsbereich das Vertragsgrundstück liegt.

Einfache Abschriften:

- der Gutachterausschuss des Anbietenden
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –

Vorstehende Niederschrift samt Anhang wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

**Anhang** zum Vertrag über ein Angebot auf Abschluss eines  
Grundstückskaufvertrages vom 15.03.2022 des Notars Jürgen Kuhn in Leinfelden-  
Echterdingen Urkundenverzeichnis Nr. / 2022 (nachfolgend  
**Angebotsvertrag**)

---

## **Grundstückskaufvertrag mit Auflassung**

Geschehen zu

Stuttgart, am (...)

Vor mir, dem Notar (...) mit dem Amtssitz in (...)

erscheinen heute in meinen Kanzleiräumen

1. Herr Markus Schnabel,

handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von  
den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister  
des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 4880 eingetragenen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH,  
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart,

diese wiederum handelnd aufgrund Vollmacht vom (...) für das

**Land Baden-Württemberg**

**Postanschrift: c/o Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH**

**Herzogstr. 6A, 70176 Stuttgart**

2. Herr Bürgermeister Ronny Habakuk, handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als  
gesetzlicher Vertreter für die

**Gemeinde Steinenbronn**

**Postanschrift: Stuttgarter Str. 5, 71144 Steinenbronn**

Nach Befragung der Erschienenen stellte der beurkundende Notar fest, dass eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG nicht vorliegt. Auf Ersuchen der Erschienenen wird was folgt beurkundet:

## 1. Grundbuchstand

1.1 Im Grundbuch von Steinenbronn ist/wird das Land Baden-Württemberg als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

| Grundbuchblatt  | BV,<br>Lfd. Nr. | Flur, Flst.-Nr.            | Wirtschaftsart, Lage                      | Größe<br>in m <sup>2</sup> |
|---|-----------------|----------------------------|---|----------------------------|
| Derzeit<br>eingetragen im<br>Grundbuch von<br>Steinenbronn, Blatt<br>642  | 15              | Flur 0,<br>Flurstück 742   | Böblinger Straße<br>Landwirtschaftsfläche | 1.069                      |
| Derzeit<br>eingetragen im<br>Grundbuch von<br>Steinenbronn, Blatt<br>425  | 8               | Flur 0,<br>Flurstück 743   | Böblinger Straße<br>Landwirtschaftsfläche | 768                        |
| Derzeit<br>eingetragen im<br>Grundbuch von<br>Steinenbronn, Blatt<br>3671 | 5               | Flur 0,<br>Flurstück 744   | Böblinger Straße<br>Landwirtschaftsfläche | 2.874                      |
| Derzeit<br>eingetragen im<br>Grundbuch von<br>Steinenbronn, Blatt<br>139  | 40              | Flur 0,<br>Flurstück 746/1 | Wiesenstraße<br>Landwirtschaftsfläche     | 573                        |
| Derzeit<br>eingetragen im<br>Grundbuch von<br>Steinenbronn, Blatt<br>4979 | 2               | Flur 0,<br>Flurstück 746/2 | Wiesenstraße<br>Landwirtschaftsfläche     | 406                        |

– nachfolgend der „**Grundbesitz**“ –

- 1.2 Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Nr. 642 ist unter der lfd.-Nr. 16 zu 15 ein Überfahrtsrecht zu Gunsten des Flurstücks 742 eingetragen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Nr. 425 ist unter der lfd.-Nr. 9 zu 8 ein Überfahrtsrecht zu Gunsten des Flurstücks 743 eingetragen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Nr. 3671 ist unter der lfd.-Nr. 6 zu 5 ein Überfahrtsrecht zu Gunsten des Flurstücks 744 eingetragen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Nr. 3671 ist unter der lfd.-Nr. 7 zu 5 ein Überfahrtsrecht (Bzgl. 1.438 qm (früher Flst. 745) zu Gunsten des Flurstücks 744 eingetragen.

- 1.3 Das Flurstück 742 ist in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt Nr. 642, wie folgt belastet:

Nr. 1: Überfahrtslast, siehe Servitutenbuch Seite 308

Das Flurstück 743 ist in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt Nr. 425, wie folgt belastet:

Nr. 1: Überfahrtslast, siehe Servitutenbuch Seite 308

Das Flurstück 744 ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet:

Nr. 2: Überfahrtslast, siehe Serv. Buch S. 308

Nr. 3: Auf 1.438 qm (früher Flst. 745) Überfahrtslast, siehe Serv. Buch. S. 308

Die Flurstücke 746/1 und 746/2 sind in Abteilung II des Grundbuchs nicht belastet.

- 1.4 Der Grundbesitz ist in Abteilung III des Grundbuchs lastenfrei.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch am (...) eingesehen und bestätigt die vorstehend gemachten Angaben zum Grundbesitz.

## 2. Kaufgegenstand

**Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit dem Sitz in Stuttgart**

- nachstehend "**Verkäufer**"

genannt -

verkauft an

die **Gemeinde Steinenbronn**

- nachstehend "**Käufer**" genannt -

den in Ziffer 1.1 bezeichneten Grundbesitz nebst etwaigen aufstehenden Gebäuden und etwaigem Zubehör, soweit dies im Eigentum des Verkäufers steht (nachstehend "**Kaufgegenstand**" genannt).

### 3. Kaufpreis

3.1 Der Kaufpreis wird unter Beachtung des Haushalts- und Beihilferechts wie folgt ermittelt:

Der **Vorläufige Kaufpreis** beträgt 1.194.900,00 EUR zuzüglich der vom Verkäufer tatsächlich gezahlten Grunderwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer).

Der Vorläufige Kaufpreis wird wie folgt angepasst und wird sodann zum **Endgültigen Kaufpreis**:

a) in den Fällen des § 2 Ziffer 2.3.2 des Angebotsvertrages (Schaffung der Voraussetzungen für eine gemeinwohlorientierte Bebauung in erheblichem Umfang durch die Kommune) gilt:

Der Endgültige Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert des Kaufgegenstands im Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) abzüglich eines unter Beachtung des Haushalts- und Beihilferechts maximal zulässigen Abschlags, mindestens aber dem vom Verkäufer bei Ankauf des Kaufgegenstands gezahlten Kaufpreis (zuzüglich der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer).

b) In den Fällen einer sinngemäßen Anwendung von Ziff. 2 der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums (VwV Verbilligung Grundstücke) vom 22. November 2019 – Az.: 4-3321.50/7 – gilt:

Der Endgültige Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert des Kaufgegenstands im Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) abzüglich - aber vorbehaltlich der EU-Konformität - EUR 25.000,00 für jede entsprechend Nummer 1.1 der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die verbilligte Abgabe von landeseigenen Grundstücken zum Zwecke der Förderung sozial orientierten Wohnraums (VwV Verbilligung Grundstücke) vom 22. November 2019 – Az.: 4-

3321.50/7 – (als **Anlage** beigelegt) auf dem Kaufgegenstand geschaffene Wohnung. Die Ermäßigung ist auf 50% des Verkehrswerts des Kaufgegenstands im Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) begrenzt. Der Endgültige Kaufpreis entspricht mindestens aber dem vom Verkäufer bei Ankauf des Kaufgegenstands gezahlten Kaufpreis (zuzüglich der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer).

- c) In allen sonstigen Fällen entspricht der Endgültige Kaufpreis dem Verkehrswert des Kaufgegenstands im Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer), mindestens aber dem vom Verkäufer bei Ankauf des Kaufgegenstands gezahlten Kaufpreis (zuzüglich der Erwerbsnebenkosten Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer).

Können sich die Parteien nicht innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung des Verkäufers auf die Höhe des Endgültigen Kaufpreises einigen, so wird dieser für beide Parteien verbindlich von einem Schiedsgutachter bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf die Person des Schiedsgutachters einigen, so wird dieser auf Antrag einer der Parteien vom Vorsitzenden des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Schiedsgutachter entscheidet im Streitfall über die Verteilung der mit seiner Einschaltung verbundenen Vergütung und Auslagen nach dem Grad des Obsiegens und Unterliegens. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten trägt jede Partei selbst.

Soweit keine offensichtliche Unbilligkeit vorliegt (§ 319 BGB), ist das Schiedsgutachten für die Parteien verbindlich.

3.2 Der Vorläufige Kaufpreis ist fällig, zwanzig Bankarbeitstage nachdem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer frei von nicht übernommenen Belastungen ist sichergestellt.
- a) Sämtliche für die Durchführbarkeit dieses Vertrages erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste liegen vor, jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die keine Fälligkeitsvoraussetzung ist.

Der Notar wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich zu bestätigen (**Fälligkeitsmitteilung**). Für den Beginn der Frist kommt es auf den Eingang der Fälligkeitsmitteilung beim Käufer an.

Die Differenz zwischen dem Endgültigen Kaufpreis und dem Vorläufigen Kaufpreis ist fällig zwanzig Bankarbeitstage nach Vorliegen des Einvernehmens der Vertragsparteien oder bei fehlendem Einvernehmen zwanzig Bankarbeitstage nach Vorliegen des Schiedsgutachtens gemäß Ziffer 3.1 (maßgeblich für den Fristbeginn ist der Eingang des Gutachtens beim Käufer).

- 3.3 Der Kaufpreis ist auf ein vom Verkäufer dem Käufer rechtzeitig zu benennendes Konto einzuzahlen.
- 3.4 Zahlt der Käufer den Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der jeweiligen Fälligkeit und Benennung eines Kontos gemäß Ziffer 3.3, steht dem Verkäufer das Recht zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag zu, wenn er den Käufer zuvor schriftlich unter Setzung einer weiteren Frist von mindestens weiteren zwei Wochen zur Zahlung aufgefordert hat und die Zahlung des Kaufpreises auch innerhalb dieser Nachfrist nicht erfolgt ist. Der Notar hat den Käufer darauf hingewiesen, dass der Verkäufer zusätzlich zu dem Rücktritt auch Schadenersatz verlangen kann.

#### **4. Übernahme von Belastungen**

Die in Ziffer 1.2 genannten Rechte und unter Ziff. 1.3 genannten Belastungen werden vom Käufer einschließlich der diesen jeweils zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen übernommen. Ebenso vom Käufer zu übernehmen sind etwaige weitere, ohne Veranlassung des Verkäufers noch zur Eintragung gelangende Belastungen (z.B. Sanierungsvermerke, Belastungen die im Wege hoheitlichen Zugriffs eingetragen werden oder werden könnten, etc.) und etwaige Baulasten, einschließlich der diesen jeweils zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen. Etwaige Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden vom Käufer nicht übernommen.

#### **5. Übergabe**

- 5.1 Als **Übergabestichtag** gilt der Tag, der auf die Zahlung des Vorläufigen Kaufpreises folgt.

Von diesem Tag an gehen auf den Käufer über:

- a) Nutzen und Lasten,
- b) die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes,
- c) die Haftung als Grundstücksbesitzer,

- d) die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben,
- e) die Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsbetriebe.

5.2 Dem Käufer stehen vom Übergabestichtag an auch Ansprüche aus etwaigen übergehenden Versicherungen zu. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand ausreichend versichert ist. Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko ab dem Übergabestichtag zu decken.

Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass im Fall der Veräußerung eines Grundstückes sowohl der Versicherer als auch der Erwerber gemäß § 96 VVG zu einer außerordentlichen Kündigung des Versicherungsverhältnisses für die Gebäudeversicherung innerhalb einer Frist von einem Monat ab Kenntnis von dem Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch berechtigt sind. Bei Ausübung dieses außerordentlichen Kündigungsrechts ist der Verkäufer weiter zur Zahlung der Prämie für die laufende Versicherungsperiode verpflichtet; eine Haftung des Käufers für diese Prämie besteht nicht.

5.3 Mit dem Übergang des Eigentums auf ihn durch seine Eintragung im Grundbuch tritt der Käufer in etwaige zu diesem Zeitpunkt bestehenden Miet-, Nutzungs- und Pachtverträge und daraus resultierende Rechte und Pflichten kraft Gesetzes ein. Im Verhältnis zum Verkäufer tritt der Käufer bereits mit Wirkung ab dem Übergabestichtag in die bestehenden Mietverhältnisse ein.

## 6. Erschließungskosten

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge, die bis zum Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des Kaufangebots durch den Verkäufer) durch Heranziehungsbescheid gegenüber dem Verkäufer festgesetzt wurden, trägt der Verkäufer. Alle übrigen trägt der Käufer. Rückforderungsansprüche für erbrachte Leistungen sind ausgeschlossen.

## 7. Auflassung

- 7.1 Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht.
- 7.2 Der Verkäufer **bewilligt** und der **Käufer** beantragt die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.

- 7.3 Der amtierende Notar wird hiermit einseitig nicht widerruflich angewiesen, beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde, die die Auflassung enthalten, erst zu erteilen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich bestätigt oder der Käufer anderweitig nachgewiesen hat, dass der Vorläufige Kaufpreis vollständig gezahlt worden ist.

## **8. Haftung für Sach- und Rechtsmängel**

- 8.1 Der Kaufgegenstand wurde auf Wunsch des Käufers vom Verkäufer erworben. Dem Käufer ist der Zustand des Kaufgegenstands bestens bekannt. Die Veräußerung erfolgt im Zustand am Tag des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des Kaufangebots durch den Verkäufer), unter Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte des Käufers für Sach- und Rechtsmängel und ohne Garantie für besondere Eigenschaften, soweit in diesem Kaufvertrag nicht abweichend geregelt. Für etwaige Verschlechterungen zwischen dem Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages und dem Übergabestichtag haftet der Verkäufer nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

- 8.2 Der Verkäufer schuldet nicht die Freiheit des Kaufgegenstandes von Umweltschäden.

Der Käufer wird den Verkäufer von allen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verpflichtungen aus Ansprüchen und von allen Nachteilen aufgrund von Rechten von Behörden und/oder Dritten uneingeschränkt freistellen, die sich auf Umweltschäden beziehen, insbesondere von Ansprüchen auf Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung solcher Umweltschäden und damit verbundenen Kosten. Wird der Verkäufer öffentlich-rechtlich oder zivilrechtlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Untersuchung, Überwachung, Sicherung, Sanierung oder Entsorgung herangezogen, hat der Käufer diese Maßnahmen einschließlich aller damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Informationsverpflichtung gegenüber Betroffenen) auf eigene Kosten für den Verkäufer durchzuführen oder die Kosten für die Durchführung dem Verkäufer zu erstatten, sobald es der Verkäufer von ihm verlangt.

Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer gemäß § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 9 Abs. 2 Umweltschadengesetz (USchadG) oder ähnlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind ausgeschlossen.

Umweltschäden sind insbesondere schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 BBodSchG, Umweltschäden im Sinne von § 2 Nr. 1 USchadG, im oder am Gebäude vorhandene gefährliche Stoffe oder gefährliche Gemische im Sinne von § 3a Chemikaliengesetz, in allen Fällen ergänzt

durch die einschlägigen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und technischen Richtlinien sowie sämtliche sonstige Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe, sonstige nachteilige Veränderungen der Wassereigenschaften i.S.d. Wasserhaushaltsgesetzes und gefährliche oder umweltgefährliche Stoffe in und an baulichen Anlagen (wie z.B. Asbest, PCB, Lindan), im Boden eingeschlossene bauliche und technische Anlagen und Teile davon (wie z. B. Fundamente), Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle.

Im Falle der Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes hat der Käufer die Verpflichtungen gemäß dieser Ziffer 8.2 dieses Kaufvertrages auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihre etwaigen Rechtsnachfolger jeweils zur Weiterübertragung zu verpflichten. Die Verpflichtungen sind von den jeweiligen Rechtsnachfolgern als Vertrag zu Gunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) zu übernehmen.

- 8.3 Die in diesem Kaufvertrag geregelten Haftungsbegrenzungen gelten nicht, sofern dem Verkäufer oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen oder Schadensersatzansprüche auf die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit gestützt werden oder sofern der Verkäufer oder seine Erfüllungsgehilfen eine Verpflichtung nicht erfüllen, die für die Erfüllung des Vertragszwecks wesentlich ist und auf deren Erfüllung Käufer üblicherweise vertrauen dürfen (sogenannte Kardinalpflicht).
- 8.4 Etwaige Ansprüche des Verkäufers gegen Dritte (z.B. den Voreigentümer) wegen Verschlechterungen des Kaufgegenstands, Mängeln oder Umweltschäden werden vom Verkäufer an den dies annehmenden Käufer abgetreten. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für Bestand, Abtretbarkeit und/oder Durchsetzbarkeit derartiger Ansprüche.

## **9. Steuern**

Die Grundsteuern und alle sonstigen regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben, die auf dem Vertragsgegenstand ruhen, werden von dem Käufer ab 1.1. des Jahres, in dem der Kaufvertrag zustande kommt, übernommen. Die Verkäuferin versichert, dass

Steuer- und Abgaberückstände nicht vorhandensind und ihr von schwebenden Verpflichtungen nichts bekannt ist.

## 10. Kosten

Die Kosten der Beurkundung und des Vollzugs dieses Vertrages trägt der Käufer mit Ausnahme etwaiger Mehrkosten, die durch die Löschung von nicht zu übernehmenden Belastungen entstehen.

## 11. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

War der Verkäufer gemäß II. § 2 Ziffer 2.3 des Angebotsvertrags verpflichtet, das Kaufangebot des Käufers anzunehmen, so ist der Käufer verpflichtet, zugunsten des Verkäufers auf dessen jederzeitiges Verlangen, das frühestens nach Eintragung des Käufers im Grundbuch geltend gemacht werden kann, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zulasten des Kaufgegenstands auf eine Dauer von 30 Jahre zu bestellen mit folgendem, sinngemäßen Inhalt:

*„Der Kaufgegenstand darf nur in der Weise genutzt werden, dass mindestens 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („gemeinwohlorientierte Wohnbebauung“) verwendet wird.“*

Im Falle der Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes hat der Käufer die Verpflichtungen gemäß dieser Ziffer 11 dieses Kaufvertrages auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihre etwaigen Rechtsnachfolger jeweils zur Weiterübertragung zu verpflichten. Die Verpflichtungen sind von den jeweiligen Rechtsnachfolgern als Vertrag zu Gunsten des Verkäufers (§ 328 BGB) zu übernehmen.

Der Verkäufer ist nach Ablauf von 30 Jahren nach bezugsfertiger Fertigstellung der gemeinwohlorientierten Wohnbebauung verpflichtet, auf Aufforderung des Käufers oder seines Rechtsnachfolgers im Eigentum, die Löschung der Dienstbarkeit zu bewilligen.

## 12. Rücktrittsrechte; Genehmigungen, Auflagen; Beihilferecht

12.1 Beide Parteien sind zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, falls eine für den Vollzug dieses Kaufvertrages erforderliche Genehmigung nicht erteilt oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. In diesem Fall bestehen wechselseitig keine Erstattungsansprüche.

- 12.2 Wird nur für einen Teil des Kaufgegenstands eine erforderliche Genehmigung nicht erteilt oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so verpflichten sich die Parteien den Kaufvertrag dahingehend anzupassen, dass die von der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. die von der Nichtgenehmigung betroffene Teilfläche nicht mehr Teil des Kaufgegenstands ist. Der Kaufpreis ist dann entsprechend der Minderfläche anzupassen.
- 12.3 Wird eine erforderliche Genehmigung nur unter Auflagen erteilt, so hat der Käufer die Auflagen auf eigene Kosten zur erfüllen.
- 12.4 Sollte dieser Vertrag gegen beihilferechtliche Vorschriften verstoßen, so verpflichten sich die Parteien, den Kaufvertrag derart anzupassen, dass dieser den beihilferechtlichen Vorgaben genügt. Der Käufer verpflichtet sich zur Beseitigung des rechtswidrig erlangten Wettbewerbsvorteils, den Unterschiedsbetrag zwischen dem vereinbarten und dem höheren beihilfefreien Preis zuzüglich des bis zur Rückforderung entstandenen Zinsvorteils an den Verkäufer zu zahlen. Dem Käufer ist daher bekannt, dass diese Anpassungsverpflichtung zur Nachzahlung des erlangten Kaufpreisvorteils einschließlich des Zinsvorteils führen kann. Sollte eine Vertragsanpassung für den Käufer nicht zumutbar sein, ist dieser berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten; der Rücktritt ist binnen eines Monats, nachdem der Verkäufer den Käufer schriftlich (Textform ausreichend) zur Erklärung über die Fortsetzung oder Beendigung des Vertrages aufgefordert hat, schriftlich (Textform ausreichend) zu erklären.

### **13. Wiederkaufsrecht**

- 13.1 Falls der Endgültige Kaufpreis gemäß Ziffer 3.1 lit. a) oder gemäß Ziffer 3.1 lit b) bestimmt wurde, gilt Folgendes:

Der Verkäufer kann die lastenfreie Rückübertragung des Kaufgegenstands verlangen (Wiederkaufsrecht), wenn der Kaufgegenstand

- (i) nicht innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Zustandekommen dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) im Falle von Ziffer 3.1. lit a) mit einer gemeinwohlorientierten Bebauung in erheblichem Umfang (mindestens 30 %) oder im Falle von Ziffer 3.1 lit. b) entsprechend der in Nr. 1 der VwV Verbilligung Grundstücke geregelten Zwecksetzung bebaut und die Bebauung innerhalb der Frist fertiggestellt wurde oder
- (ii) der Kaufgegenstand ohne Zustimmung des Verkäufers vor Fertigstellung der Bebauung veräußert wurde.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Verkäufer dem Käufer den Endgültigen Kaufpreis ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen zinslos zu erstatten. Weitere Aufwendungen des Käufers, einschließlich der Aufwendungen zur Errichtung von Gebäuden auf dem Kaufgegenstand, hat der Verkäufer nur insoweit zu ersetzen, als sich hierdurch der Verkehrswert des Kaufgegenstands gegenüber dem Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) erhöht hat.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts muss schriftlich gegenüber dem Käufer erfolgen. Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

Der Verkäufer ist berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Nachzahlung des Ermäßigungsbetrages (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Kaufgegenstands im Zeitpunkt des Zustandekommens dieses Kaufvertrages (Annahme des notariellen Kaufangebots durch den Verkäufer) und dem Endgültigen Kaufpreis) nebst Zinsen in Höhe von sechs Prozent p.a. seit Fälligkeit des Vorläufigen Kaufpreises zu verlangen. Hinsichtlich der Nachzahlung des Ermäßigungsbetrages unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO in sein gesamtes Vermögen.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts dem Verkäufer zustehenden Übereignungsanspruchs **bewilligt** und **beantragt** der Käufer bei Eintragung des Eigentumsübergangs am Kaufgegenstand die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für den Verkäufer.

#### 14. Vertragsanpassung/Rücktritt

Handelt es sich bei dem Käufer um eine Kommune, so gilt folgendes:

Käufer und Verkäufer werden über eine Anpassung dieses Kaufvertrages verhandeln, wenn objektive Umstände vorliegen, nach denen es für den Käufer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unzumutbar erscheint, an dem unveränderten Kaufvertrag festgehalten zu werden. Solche Umstände können sich aus dem Kaufgegenstand (z. B. im Hinblick auf die Verkehrswertentwicklung, Erkenntnisse zu dessen Beschaffenheit etc.) – objektbezogene Umstände – oder aus der Person des Käufers (z. B. im Hinblick auf die Haushaltslage etc.) – gemeindebezogene Umstände – ergeben.

Einigen sich die Parteien trotz Vorliegen der vorstehend genannten objektiven Umstände nicht auf eine Anpassung des Vertrages, so ist der Käufer berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt zu erklären.

## **15. Vertragsübertragung auf Käuferseite; Weiterveräußerung**

Der Käufer ist berechtigt, diesen Vertrag mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers, mit allen Rechten und Pflichten auf einen Dritten (Vorhabenträger) zu übertragen. Der Verkäufer wird seine Zustimmung zur Vertragsübertragung in der Regel erteilen, wenn - etwa im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages - eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung durch den Dritten sichergestellt oder im Falle einer Kaufpreisermäßigung gemäß der VwV Verbilligung Grundstücke der Zweck der Ermäßigung nach Nummer 1 der VwV Verbilligung Grundstücke vertraglich sichergestellt ist.

Der Käufer ist verpflichtet, im Falle einer Weiterveräußerung des Kaufgegenstands insgesamt oder in Teilen, sicherzustellen, dass auch seine Rechtsnachfolger im Eigentum eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung bzw. im Falle einer Kaufpreisermäßigung gemäß der VwV Verbilligung Grundstücke den Zweck der Ermäßigung nach Nummer 1 der VwV Verbilligung sicherstellen.

## **16. Schlussbestimmungen**

### **16.1 Die Erschienenen bevollmächtigen**

- a) Frau Jennifer Oswald
- b) Frau Georgianna Roth
- c) Frau Sonja Lorenz
- d) Frau Claudia Wilk
- e) Frau Tina Malig
- f) Frau Gabrijela Strohal
- g) Frau Daniela Jander
- h) Frau Sylvia Sand

sämtlich dienstansässig Flughafenstraße 59 in 70629 Stuttgart Notarbüro Jürgen Kuhn.

jeden für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die nach ihrem Ermessen für den Vollzug dieses Vertrages

erforderlich und zweckmäßig sind, insbesondere auch die Auflassungserklärung und die entsprechende Eintragungsbewilligung abzugeben und Eintragungsanträge zu stellen oder zurückzunehmen sowie - im Falle der Unwirksamkeit von Erklärungen, Anträgen und Bewilligungen - dies zu wiederholen. Die Bevollmächtigten sind von der persönlichen Haftung befreit. Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.

16.2 Durch diesen Kaufvertrag wird keine Verpflichtung der Kommune begründet, ein Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen oder einen Bauleitplan bestimmten Inhalts in Kraft zu setzen. Vielmehr bleibt die Planungshoheit der Kommune durch diesen Angebotsvertrag unberührt und diese in ihrer Abwägung frei und ungebunden.

16.3 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Urkunde die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

16.4 Die Erschienenen wurden von dem beurkundenden Notar eingehend hingewiesen auf

- a) den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs,
- b) die Notwendigkeit der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch,
- c) die gesetzliche Haftung des Käufers für etwaige Rückstände öffentlicher Lasten und dinglicher Rechte,
- d) die Rechtsfolgen nicht beurkundeter Nebenabreden und unrichtiger Preisangaben,
- e) die gemeinsame Haftung für die Grunderwerbsteuer,
- f) die Bestimmungen der §§ 95 bis 97 VVG,
- g) die Möglichkeit des Bestehens von Vorkaufsrechten.

16.5 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist; dies gilt auch für Änderungen dieser Bestimmung.

16.6 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung ist eine solche wirksame Bestimmung zu vereinbaren, welche

dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke ist diejenige Bestimmung zu vereinbaren, die dem entspricht, was nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht. In solchen Fällen ist ein dem gewollten möglichst nahekommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten zu vereinbaren.

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: