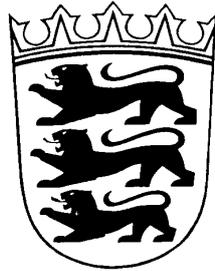


## Notariat Kornwestheim I

Jakob-Sigle-Platz 1 (Rathaus) ♦ 70806 Kornwestheim  
Tel.: 07154/202-7452 ♦ Fax: 07154/181393



### Kornwestheim

Geschehen am - -

Vor mir, dem

Notar Mathias Längst  
beim Notariat Kornwestheim I

erscheinen heute in meiner Notariatskanzlei:

1. Herr Frank Hönes, geboren am 14.09.1968,  
geschäftsansässig 70806 Kornwestheim, Rathaus,

- persönlich bekannt -

welcher erklärt, nachstehend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als Bevollmächtigter auf Grund mündlicher Vollmacht (mit dem Versprechen eine Vollmachtsbestätigung nachzureichen, jedoch ohne für das Beibringen eine Haftung zu übernehmen) für

Stadt Kornwestheim, mit dem Sitz in Kornwestheim,  
Postanschrift: 70806 Kornwestheim, Jakob-Sigle-Platz 1,

2. Herr N.N.,  
geboren am ,  
wohnhhaft in , ,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

# **K a u f v e r t r a g :**

## **§ 1 Objektbeschreibung**

### **Vertragsgegenstand:**

Im Grundbuch ist die

### **Stadt Kornwestheim**

als Eigentümer des nachstehend beschriebenen Grundstücks eingetragen:

Grundbuch Blatt 18.264 BV 17

Flst. 3620	Am Sportplatz 1,9,11 Hölderlinstraße Erholungsfläche Gebäude- und Freifläche Verkehrsfläche	-: 84.330 m <sup>2</sup>
------------	---	--------------------------

### **Belastungen:**

Der Vertragsgegenstand ist nach dem Grundbuch wie folgt belastet:

Abt. II Nr. 1 - 3:      Verschiedene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten  
je für die Neckarwerke AG in Esslingen.

Die Beteiligten dieses Rechtsgeschäfts gehen davon aus, dass sich der Ausübungsbereich der Dienstbarkeiten nicht auf den nachfolgenden Vertragsgegenstand bezieht; vgl. hierzu Schreiben der EnBW vom 05.06.2008 mit Planbeilage, welches dieser Urkunde als Beilage beigefügt ist.

Abt. III:                      k e i n e .

Von diesem Grundstück soll die nachfolgend beschriebene, noch nicht vermessene Teilfläche von ca. # m<sup>2</sup> weggemessen werden.

Diese Teilfläche ist in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A (Flst. 3620/#) bezeichnet. Dieser Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Niederschrift und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Diese Teilfläche ist nachfolgend „Vertragsgegenstand“ genannt.

Die Vermessung und Vermarkung sowie die Erstellung des Veränderungsnachweises wird von der Stadt Kornwestheim in Auftrag gegeben. Diese Kosten trägt der Erwerber des Vertragsgegenstands. Sie sind im Kaufpreis nicht enthalten.

**Grundbucheinsicht:**

Der Notar hat das Grundbuch heute eingesehen.

**§ 2 Verkauf**

Die Stadt Kornwestheim  
- nachstehend auch „der Veräußerer“ genannt -

verkauft an

Herr N.N.  
- nachstehend auch „der Erwerber“ genannt -

den in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Vertragsgegenstand.

Zubehör ist nicht vorhanden.

**§ 3 Auflassung, Eigentumsvormerkung**

Die Übertragung des Eigentums (= Auflassung) erfolgt nach Zahlung der geschuldeten Kaufvertragssumme und dem Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und dem Vorliegen des Veränderungsnachweises.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers dem Notar unverzüglich schriftlich (auch per Fax) mitzuteilen.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch. Der Erwerber verzichtet vorerst auf Antragstellung. Belehrung über die Gefahren ist erfolgt.

Den Vertragsschließenden ist bekannt, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand erst mit der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn der Veränderungsnachweis vorliegt, die Auflassung erklärt und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt.

## § 4 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt 500,00 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche, für den Vertragsgegenstand mit ca. # m<sup>2</sup>, also vorläufig € (i. W. Euro).

Nach Vorliegen des Veränderungsnachweises ist der endgültige Kaufpreis auf der Grundlage des vorstehend genannten Quadratmeterpreises festzustellen und ein etwaiger Mehr- oder Mindermeßgehalt auszugleichen. Der sich danach ergebende Ausgleichsbetrag ist durch den Erwerber zu entrichten bzw. durch den Veräußerer zurückzuerstatten spätestens vier Wochen nach Erstellung des Veränderungsnachweises und dessen Zugang bei den Beteiligten und bis dahin nicht zu verzinsen.

2. Der vorstehende Kaufpreis ist ein Gesamtpreis.

Er enthält folgendes:

- a) die Gegenleistung für den Grund und Boden,
- b) die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz (KAG) entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Baugebiet „Südlich der Hauffstraße“ vom 19.07.2007 mit Ergänzung „1.Änderung Teilbereich Nord“ vom 16.12.2008 sowie „2.Änderung Teilbereich Süd“ vom .....,
- c) den Abwasserbeitrag entsprechend den Bestimmungen der städtischen Abwassersatzung vom 14.12.2006, wobei zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbare weitere Beiträge nach § 29 Abs. 3 des KAG vom Erwerber zu tragen sind.

Der Veräußerer ist verpflichtet, etwa noch ergehende Beitragsbescheide für die vorstehenden Maßnahmen zu tragen.

3. Die Beteiligten sind sich einig, daß
  - a) Erschließungsmaßnahmen aus künftigen weiteren Änderungen oder Erweiterungen des Bebauungsplans (ausgenommen die vorgenannte Änderung) oder Maßnahmen neuer Bebauungspläne, oder
  - b) Anliegerleistungen aus künftigen Satzungen der Stadt, welche Beiträge der in Ziffer 2 lit. a) bis c) genannten Art auslösen,

vom Erwerber in seiner Eigenschaft als künftiger Eigentümer zu entrichten sind.

4. Der Kaufpreis ist spätestens am ..... zur Zahlung fällig und bis dahin nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Verzug. Dem Erwerber ist bekannt, daß für seinen Verzug kraft Gesetzes eine Mahnung nicht erforderlich ist und daß der gesetzliche Verzugszins jährlich 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinsatz beträgt.

5. Die Zahlung hat zu erfolgen auf das Konto des Veräußerers bei der Kreissparkasse Ludwigsburg (BLZ 604 500 50) Nr. 200 0015.  
BZ:
6. Der Erwerber hat zusätzlich folgende Kosten zu tragen, worauf der Notar ausdrücklich hingewiesen hat:
  - die Kosten der Vermessung und Abmarkung des Vertragsgegenstands; hierzu erhält der Erwerber vom Veräußerer eine gesonderte Rechnung,
  - die spätere vermessungstechnische Gebäudeaufnahme,
  - die Ersatzleistungen für beschädigte öffentliche Verkehrsflächen und ihrer Einrichtungen (auf Wunsch des Erwerbers kann vor Baubeginn eine gemeinsame Besichtigung durchgeführt werden, bei welcher der aktuelle Zustand festgestellt wird),
  - eine evtl. notwendige Wiedervermarkung des Grundstücks aufgrund eigener oder von dem Veräußerer nicht zu vertretender Bau- oder sonstiger Maßnahmen,
  - die Kosten für die elektrische Energieversorgung des Grundstücks und den Fernsprech- und ggf. verkabelten Fernsehantennenanschluß,
  - evtl. Kosten für das Versetzen eines Straßenbeleuchtungsmastens oder das Ändern von Randsteinen an Straßen oder Wegen, wenn dies durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich ist,
  - Hausanschlußkosten für den Anschluß an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
  - Grundstücksanschlußkosten für den Anschluß an die öffentlichen Abwasser-einrichtungen,
  - den Baukostenzuschuß „Wasser“ entsprechend den Versorgungsbedingungen der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH,
  - weitere Kosten des Erwerbers siehe § 12 Ziffer 1 dieser Urkunde.

## **§ 5 Kaufpreisfinanzierung**

Der Veräußerer gibt dem Erwerber bekannt, daß Finanzierungsgrundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes nicht eingetragen werden können, bevor das Eigentum auf den Erwerber umgeschrieben ist. Der Veräußerer ist jedoch bereit, auf Anforderung von Gläubigern einen Treuhandauftrag dahingehend zu übernehmen, daß die Stadt Kornwestheim gewährleistet, mit der Eintragung der Eigentumsänderung für den Erwerber auch für die Eintragung der Finanzierungsgrundpfandrechte zu sorgen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Erwerbers.

Diese Bereitschaft des Veräußerers ist jedoch eine freiwillige Leistung, grundsätzlich besteht hierauf kein Rechtsanspruch.

## **§ 6 Bauverpflichtung**

1. Der Erwerber verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Kornwestheim,

- a) den Vertragsgegenstand mit einem Einfamilienhaus, welches die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 beim spezifischen Transmissionswärmeverlust und einen maximalen Jahres-Primärenergiebedarf von 60 Kilowattstunden/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche einhält, zu überbauen entsprechend des/der als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommenen Baugesuchs/Kennntnisgabeunterlagen.

Diese Anlage wurde zur Durchsicht vorgelegt und von den Erschienenen genehmigt. Die Parteien sind damit einverstanden, dass Ausfertigungen und Abschrift lediglich auszugsweise ohne diese Anlage erteilt werden.

- b) der Baurechtsbehörde der Stadt Kornwestheim alle nach den baurechtlichen Bestimmungen zur Erteilung des Baufreigabebescheins erforderlichen Unterlagen spätestens 2 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung vorzulegen.

Gleiches gilt im Kenntnissgabeverfahren. Die zur Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren erforderlichen Unterlagen sind innerhalb von 2 Monaten ab heute der Baurechtsbehörde der Stadt Kornwestheim vorzulegen.

- c) die Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und Kraftfahrzeugabstellplätze spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen (jeweils Datum des Bescheids) bezugs- und benutzungsfertig zu erstellen;
- d) die Außengestaltung der Bauwerke, auch hinsichtlich des Materials und der Farbgebung der Fassade sowie bezüglich der Grundstücksfreiflächen und der Einfriedung mit dem Stadtplanungsamt Kornwestheim abzustimmen. Das Grundstück ist vom Erwerber auf seine Kosten bis zur Geländeoberkante mit unbelastetem Boden aufzufüllen;
- e) die Fassade der Gebäude und die Außenanlagen, wie erstmals nach der vorstehenden Bestimmung errichtet, dauerhaft nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erhalten und diese für die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung der Gebäude nicht ohne vorherige Zustimmung des Stadtplanungsamtes Kornwestheim zu verändern, auch wenn solche Änderungen baurechtlich nicht genehmigungspflichtig wären;
- f) den Vertragsgegenstand von der Stadt Kornwestheim oder von ihr benannten Dritten unentgeltlich und ungehindert betreten und mitbenutzen zu lassen, wenn und soweit dies zur Erschließung des gesamten vom Bebauungsplan umfassten Baugebietes erforderlich ist, wobei Ansprüche des Erwerbers oder seines Rechtsnachfolgers gegenüber der Stadt Kornwestheim ausgeschlossen werden, soweit solche dem Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger aus der vorübergehenden Mitbenutzung zustehen könnten. Die Stadt Kornwestheim verpflichtet sich, diese Arbeiten vorher anzuzeigen.

Die Stadt Kornwestheim verpflichtet sich, ihre Rechte lit. f) unter größtmöglicher Schonung der rechtlichen oder tatsächlichen Interessen des Erwerbers oder dessen Rechtsnachfolger auszuüben und insbesondere

darauf zu achten, dass der Bau- und Betriebsablauf dadurch möglichst nicht gestört, verzögert oder beeinflusst wird.

- g) hinsichtlich des Vertragsgegenstands dauernd die nach dem Baugesetzbuch im Interesse des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen zu dulden.

## 2. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

- a) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Feinstaubproblematik) sind Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe nur dann zulässig, wenn sie die Anforderungen bezüglich der Emissionsgrenzwerte (Staub kleiner gleich  $75 \text{ mg/m}^3$ , CO kleiner gleich  $1500 \text{ mg/m}^3$ ) bezogen auf einen Sauerstoffgehalt im Abgas von 13% einhalten und einen Mindestwirkungsgrad von größer gleich 75 % aufweisen.

Als Nachweis, dass die installierte Feuerungsanlage die o.g. Grenzwerte einhält, sind der Baurechtsbehörde der Stadt Kornwestheim vor Inbetriebnahme entsprechende Herstellernachweise, Prüfberichte oder Zertifikate z.B. nach DIN-Plus oder gemäß der Norm der Republik Österreich vorzulegen.

- b) Sollten die genannten Grenzwerte durch Vorgaben des Bundesgesetzgebers unterschritten werden, sind diese höheren Anforderungen entsprechend einzuhalten.
- c) Das verwendete Holz darf höchstens eine Restfeuchte von 20 % haben.
- d) Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 der 1.BImSchV sind folgende Holzbrennstoffe zur Verbrennung in Wohnhäusern zugelassen:
- Grill-Holzkohle, Grill-Holzkohlebriketts
  - Naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde (beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln) sowie Reisig und Zapfen
  - Naturbelassenes nicht stückiges Holz (beispielsweise in Form von Sägemehl, Spänen, Schleifstaub oder Rinde)
  - Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts -entsprechend DIN 51731 (Stand Mai 1993)- oder vergleichbare Holzpellets oder andere Presslinge aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.
- e) Ein offener Kamin für Holz in Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer) als sogenanntes Genussfeuer ist zulässig. Es muss dabei sichergestellt sein, dass ausnahmslos getrocknetes, unbehandeltes Holz und keine Holzwerkstoffe verbrannt werden.
- f) Nicht zulässig ist u.a. die Verbrennung von gestrichenen, lackierten und beschichteten Hölzern und Abfällen anderer Art.

## **§ 7 Wiederkaufsrecht**

Der Veräußerer behält sich am Vertragsgegenstand ein

### **Wiederkaufsrecht**

gem. § 456 ff BGB vor, für das folgende Bestimmungen vereinbart werden:

1. Das Wiederkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber eine der in § 6 Ziffer 1 lit. a) bis d) vereinbarten Verpflichtungen nicht erfüllt.
2. Ein Verschulden des Erwerbers ist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht erforderlich.
3. Das Wiederkaufsrecht ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten auszuüben. Diese Frist beginnt nach Ablauf der in § 6 Ziffer 1 lit. c) genannten Frist.
4. Die Ausübung erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Erwerber (bei mehreren Erwerbern genügt der Zugang gegenüber einem Erwerber, diese bevollmächtigt sich bereits heute entsprechend) oder durch notariell beurkundete Erklärung des Veräußerers.

Die Stadt kann zugleich mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts bestimmen, dass die Rechte aus dem Wiederkaufsrecht in der Person von Dritten entstehen.

5. Als Wiederkaufspreis wird der heute in § 4 Nr. 1 festgestellte Kaufpreis (nach endgültiger Vermessung) vereinbart. Weiterhin ist der Wert der Verwendungen auf den Vertragsgegenstand zu ersetzen, soweit sie zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts einen Verkehrswert haben, oder wenn sie keinen haben, aber Anlagen oder Anlageteile weiterverwendet werden, erfolgt Ersatz in Höhe der nachgewiesenen Herstellungskosten mit Baunebenkosten. Eine Nutzungsent-schädigung für den Vertragsgegenstand ist ausgeschlossen. Eine Verzinsung des gesamten Wiederkaufspreises findet bis zu dem Tag der vereinbarten Rückzahlung nicht statt; ein Inflationsausgleich und die sonstigen Kosten und Auslagen des Erwerbers sind ebenfalls nicht zu erstatten. Der Notar hat auf die Problematik der Bestimmung des Wertes der Verwendungen und deren Verkehrswert hingewiesen, die Beteiligten wünschen diesbezüglich keine detailliertere Regelung.
6. Belastungen nach Abt. III des Grundbuchs und Belastungen nach Abt. II, die nicht in dieser Urkunde genannt sind oder die nicht im baurechtlichen Verfahren, für die Regelung nachbarschaftlicher Rechtsbeziehungen oder der Rechtsbeziehungen zum Veräußerer dienen, sind vom heutigen Erwerber unverzüglich nach Ausübung des Wiederkaufsrechts zur Löschung zu bringen. Alle übrigen Lasten nach Abt. II des Grundbuchs werden vom heutigen Veräußerer übernommen.
7. Der Wiederkaufspreis ist innerhalb von sechs Wochen nach Ausübung des Rechts, jedoch frühestens vier Wochen nach Löschung der zu beseitigenden Lasten zur Zahlung fällig. Der Veräußerer ist berechtigt, den Wiederkaufspreis zurückzubehalten, bis er den Vertragsgegenstand weiterveräußert hat, wozu er nach Ausübung des Rechts unverzüglich verpflichtet ist oder, wenn er seine Weiterveräußerungsabsicht aufgibt, mit der Mitteilung hierüber an den Erwerber, wo-

zu er ebenfalls unverzüglich verpflichtet ist. Dieses Zurückbehaltungsrecht steht dem Veräußerer längstens sechs Monate nach Ausübung des Wiederkaufsrechts zu.

8. Mit der Bezahlung des Wiederkaufspreises gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und die Verkehrssicherungspflicht auf den heutigen Veräußerer über. Der Vertragsgegenstand ist entsprechend dem Bautenstand in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Die Rechte des heutigen Veräußerers wegen Sachmängel werden ausgeschlossen.
9. Sämtliche durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten sowie eine etwaige Grunderwerbsteuer für die Rückübertragung trägt der heutige Erwerber.
10. Zur Sicherung des Anspruchs des Veräußerers auf Übertragung des Eigentums im Falle der Ausübung eines Wiederkaufsrechts bewilligt der Erwerber die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Die Antragstellung bleibt jederzeit vorbehalten. Sie soll vorerst jedoch nicht erfolgen.
11. Der Veräußerer verpflichtet sich, mit einer eingetragenen Auflassungsvormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte, die zur Finanzierung des Kaufpreises nach der heutigen Urkunde, des zu errichtenden Bauwerkes und aller damit zusammenhängenden Kosten und Steuern, eingetragen werden, auf Kosten des Erwerbers zurückzutreten. Diese Verpflichtung besteht jedoch nur dann, wenn sich das finanzierende Geldinstitut verpflichtet, eine Valutierung nur zu diesem Zweck vorzunehmen und das Grundpfandrecht nicht abzutreten oder diese Bindung bei einer Abtretung dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Jede Valutierung zu anderen als den oben genannten Zwecken bedarf der Zustimmung des Veräußerers, solange die Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist.
12. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Auflassungsvormerkung auf Verlangen des Erwerbers zur Löschung auf eigene Kosten zu bewilligen und zu beantragen, wenn die Voraussetzungen für das Wiederkaufsrecht weggefallen sind.

### **§ 8 Weitere Beschränkungen**

1. Der Käufer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Kornwestheim gegen Bauvorhaben aller jeweiligen Eigentümer auf den an den Vertragsgegenstand angrenzenden Grundstücken weder in öffentlich-rechtlicher noch in zivilrechtlicher Hinsicht Einwendungen zu erheben. Dieser Verzicht gilt für den ersten Bebauungsfall auf den Nachbargrundstücken.

Der Verzicht erstreckt sich nicht nur auf ein Bauwerk, sondern auch auf die Art und Weise der Bebauung auf den Nachbargrundstücken und zwar jeweils insoweit, als dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolger Einwendungen aus bzw. gegen die Anwendung nachbarschützender öffentlich-rechtlicher Vorschriften zustehen könnten.

Voraussetzung dieser Verzichtserklärung ist, dass diese Bauvorhaben mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übereinstimmen und dazu ggf. auch bau-

rechtlich zulässige Befreiungen nach Bundes- und/oder Landesrecht oder von Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt sind.

Die vorstehende Verzichtserklärung soll durch Baulast gesichert werden.

Der Käufer stimmt schon jetzt für sich und etwaige Rechtsnachfolger der Übernahme einer solchen Baulast zu und verpflichtet sich, die dazu notwendigen Erklärungen gegenüber dem Baurechtsamt abzugeben.

2. Die Stadt Kornwestheim hat bei der Ausübung des Wiederkaufsrechts und der Zustimmung zu einem Rangrücktritt ihrer Auflassungsvormerkung aus dem Wiederkaufsrecht den Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten. Sie kann auf die Geltendmachung der ihr zustehenden Rechte verzichten bzw. zu nach diesen Bestimmungen nicht zulässigen Handlungen zustimmen.

### **§ 9 Sachmängel, Beschaffenheit, Rechtsmängel**

#### **1. Sachmängel:**

- a) Dem Erwerber ist bekannt, dass auf dem Bereich des Vertragsgegenstands in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts die dort befindlichen ehemalige Sandsteingruben hauptsächlich mit Erdaushub, Abraum der Sandsteingruben, Bauschutt, aber auch mit industriellen Sanden und Schlacken sowie geringen Mengen an Hausmüll verfüllt wurden.

Im Hinblick auf die Verunreinigung des Bodens verweisen beide Vertragsparteien auf die Urkunde des Notars Längst in Kornwestheim vom 14.10.2008, UR.Nr. 4258/2008, "Altlastenurkunde" genannt. Diese liegt heute im Original vor. Der Käufer versichert, eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde (ohne Anlagen/Pläne jedoch mit der Möglichkeit zur jederzeitigen Einsichtnahme) rechtzeitig vor dem heutigen Termin erhalten zu haben. Der Inhalt der „Altlastenurkunde“ ist den Parteien bekannt. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift wird als Anlage 2 zu dieser Urkunde genommen. Auf ein Vorlesen wird verzichtet. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass mit der Verweisung die „Altlastenurkunde“ verbindlicher Vertragsbestandteil wird.

- b) Die Veräußerung des Vertragsgegenstands erfolgt im gegenwärtigen Zustand.
- c) Der Veräußerer weist darauf hin, daß im Zuge der Bodensanierung des Vertragsgegenstands in einer Tiefe von ca.2,5 m unter Geländeoberkante eine kombinierte Dichtungs-/Trag- und Filterschicht eingebracht wurde. Diese Schicht darf unter keinen Umständen durchstoßen oder in sonstiger Weise beschädigt oder entfernt werden. Deshalb sind tiefwurzelnde Pflanzen, insbesondere Bäume, goethermische Anlagen, Zisternen oder vergleichbare Anlagen, welche die Wirkung dieser Schicht aufheben oder beeinträchtigen würden, auf dem Vertragsgegenstand strikt untersagt. Eine Rückgriffshaftung des Veräußerers aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz ist ausgeschlossen. Dies gilt dann nicht, wenn von der Umweltbehörde ei-

ne Bodensanierungsmassnahme angeordnet wird, obwohl die vorgenannte Schicht unbeschädigt vorhanden ist.

Der Vertragsgegenstand wurde ab der kombinierten Dichtungs-/Trag- und Filterschicht sowie einem Vlies als Trennlage (in 2,5 m Tiefe, gemessen ab Straßenhöhe) schichtenweise mit Boden aufgefüllt. Für diesen aufgefüllten Bereich wird keine Tragfähigkeit von bestimmter Güte oder Qualität garantiert. Setzungen können nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit des aufgefüllten Geländes mittels Rammkernsondierungen überprüft werden muss, falls der Erwerber auf die Errichtung eines Kellergeschosses verzichtet. Die Rammkernsondierungen dürfen wegen der vorgenannten kombinierten Dichtungs-/Trag- und Filterschicht maximal bis in eine Tiefe von 1,50 m (gemessen von der Geländeoberkante) reichen. Die kombinierte Dichtungs-/Trag- und Filterschicht darf hierbei auf keinen Fall beschädigt werden.

Als Beschaffenheitsmerkmal des Vertragsgegenstands teilt der Veräußerer mit, dass die Tragfähigkeit des Untergrunds des Vertragsgegenstands nur im Bereich des im Bebauungsplan vom 19.07.2008 planungsrechtlich fixierten Baufensters und nur in 2,50 m Tiefe (gemessen von der Straßenhöhe) durch Druckplattenversuche, welche im Herbst 2007 vorgenommen wurden, bevor das Gelände im Sinne des vorgehenden Absatzes aufgefüllt wurde, nachgewiesen ist. Zu den Ansatzpunkten und Ergebnissen der Druckversuche sowie zu dem Querprofil der Baufelder vgl. beiliegende Unterlagen des Instituts Dr. Haag in Kornwestheim. Der Erwerber hat hiervon Kenntnis.

Außerhalb des Baufensters des Bebauungsplanentwurfs vom 04.11.2008 ist die Tragfähigkeit des Untergrunds auch in einer Tiefe von 2,5 m nicht nachgewiesen. Die Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängel wird für diese Bereiche ausgeschlossen. Der Erwerber anerkennt, dass er Bauten und Anlagen (z.B. Gebäudeteile, Garagen, Geschirrhütten, Terrassen usw.) auf diesen Grundstücksbereichen auf eigene Gefahr mit zusätzlichem Aufwand ausreichend zu gründen hat. Der Veräußerer übernimmt hinsichtlich dieser Bereiche keine Haftung.

Wegen der Gründungssicherheit des Gebäudes und zum technischen Abschluss der vorgenannten Dichtungs-/Trag- und Filterschicht ist eine einheitliche Bodenplattengründung der Gebäude vorzusehen. Punkt- und Streifenfundamente sind nicht zulässig und technisch ausgeschlossen. Der Erwerber verpflichtet sich, die Bodenplatte auf seine Kosten und Gefahr herzustellen. Die Lasten der Gebäude müssen über eine elastisch gebettete Bodenplatte mit einer Mindestdicke von 30cm abgetragen werden. Zur Bemessung der elastisch gebetteten Bodenplatte nach dem Bettungsmodulverfahren darf entsprechend dem Baugrundgutachten des Büros **CDM Jungbauer GmbH · Motorstraße 5 · D-70499 Stuttgart** ein Bettungsmodul von  $k_s = 1 \text{ MN/m}^3$  angesetzt werden. Die dem Bettungsmodul zugrunde liegenden Setzungen betragen ca. 2 cm bei maximalen Bodenpressungen von  $60 \text{ kN/m}^2$ .

Unterhalb der Bodenplatte ist eine mindestens 57 cm dicke Tragschicht aus nachgewiesenem zertifiziertem Material der Sieblinie 16/45 auszuführen (15cm Sicherheitsabstand + 22cm Grundleitungshöhe + 20cm Krümmer = 57cm Mindestdicke).

Falls eine Entwässerung des Gebäudes nicht durch die Bodenplatte erfolgen sollte, kann die Tragschicht unterhalb der Bodenplatte auf den 15cm starken Sicherheitsabstand reduziert werden.

Dieser Aufbau ist zwingend einzuhalten und fachgerecht herzustellen und vor der Ausführung mit dem Stadtbauamt der Stadt Kornwestheim abzustimmen.

Alle Gründungsmehrkosten, welche durch die in lit. c) genannten besonderen Maßnahmen entstehen, trägt der Erwerber.

Der Erwerber hat sich über den Zustand des Vertragsgegenstands unterrichtet und hat ihn besichtigt. Garantien werden nicht abgegeben.

- d) Im übrigen werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstücks ausgeschlossen, ausgenommen solche im Sinne des § 309 Nr. 7 BGB (Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie Haftungsbegrenzung/-ausschluß bei grobem Verschulden oder Vorsatz).

Dieser Ausschluß erstreckt sich auch auf Rechte und Ansprüche wegen etwaiger anderer Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetzes.

Der Notar hat den Erwerber darüber belehrt, daß ihm aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Vertragsgegenstands keinerlei Ansprüche gegen den Veräußerer zustehen, er also auftretende Mängel dulden oder auf eigene Kosten beseitigen muß.

- e) Der Veräußerer weist darauf hin, dass durch den angrenzenden Sportplatz in Folge von Sportveranstaltungen ein erhöhter Geräuschpegel entstehen kann, welcher sich auch auf den Vertragsgegenstand auswirken kann. Der Erwerber verpflichtet sich, dies zu dulden, sofern die entsprechende Veranstaltung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist.
- f) Der Erwerber erklärt, die Festsetzungen des für den Vertragsgegenstand maßgeblichen Bebauungsplans zu kennen.

## 2. **Rechtsmängel**

Die in der Vorbemerkung genannten Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs sind dem Erwerber bekannt und bleiben bestehen.

Im übrigen ist der Veräußerer verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von Belastungen nach dem Grundbuch und von solchen, die von Dritten geltend ge-

macht werden können, zu übertragen, sofern in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Baulasten bleiben bestehen.

### **§ 10 Übergabe**

1. Die Besitzübergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Damit gehen Nutzungen, Lasten, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über.  
Der Erwerber übernimmt die Grundsteuer ab .....
2. Veränderungen oder Verschlechterungen, die bis zum Übergabetag durch ordnungsgemäße Benutzung im seitherigen Umfang herbeigeführt werden, hat der Veräußerer nicht zu vertreten.
3. Der Veräußerer weist den Erwerber darauf hin, daß für den Vertragsgegenstand keine Versicherungen bestehen.

### **§ 11 Genehmigungen**

Zur Wirksamkeit dieses Vertrags sind Genehmigungen nicht erforderlich.

### **§ 12 Weitere Bestimmungen**

1. Die Kosten des Vertrags und seines Vollzugs trägt der Erwerber, ebenso die Grunderwerbsteuer. Lastenfreistellungskosten für Grundbuchbelastungen trägt der Veräußerer. Auf die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern hat der Notar hingewiesen.
2. Im Falle einer Weiterveräußerung des Vertragsgegenstandes im Ganzen oder in Teilen hat der Erwerber seine gesamten Verpflichtungen aus der heutigen Urkunde, soweit sie bis dahin nicht erfüllt oder erloschen sind oder nicht dinglich wirken, dem Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere auch für die Bestimmungen in § 6 (Bauverpflichtung), § 7 (Wiederkaufsrecht), § 9 (Unversehrtheit der Dichtungs- und Tragschicht, Gründungsbesonderheiten) dieser Urkunde. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Weitergabeverpflichtung selbst.
3. Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so hat dies nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen zur Folge. Solche Bestimmungen sind durch die Vertragsbeteiligten so umzudeuten, zu ersetzen oder zu ergänzen, daß der rechtliche und wirtschaftliche Zweck des Vertrags bestmöglichst erreicht wird. Beruht die Unwirksamkeit auf §§ 305 ff. BGB, so kann sie der durch die Unwirksamkeit benachteiligte Teil durch diejenige zulässige Regelung ersetzen, die den Zweck der unwirksamen Bestimmung am weitestgehenden erreicht. Im übrigen gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Entsprechendes gilt bei evt. auftretenden Vertragslücken.

### **§ 13 Vollmacht**

1. Die Vertragschließenden erteilen den Angestellten des Notariats Kornwestheim, Frau Silvia Wolle, Frau Agate Zobel-Eskridge und Frau Martina Lomprich - je einzeln - die unbedingte und von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige Vollmacht - jedoch keinen Auftrag - sie bei der förmlichen Feststellung des Vertragsgegenstands nach Erstellung des Veränderungsnachweises, beim Vollzug und bei der Berichtigung, Änderung oder Ergänzung dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu vertreten - ohne Übernahme einer Haftung hierfür (auch nicht nach § 179 BGB). Die Vollmacht befugt zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, (auch Eintragungsanträgen und -bewilligungen oder deren Rücknahme) und Vornahme von Rechtshandlungen, die nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlich oder zweckdienlich sind, einschließlich des Rechts zur Erklärung von Nachträgen. Eine Verpflichtung zur Ausübung der Vollmacht besteht nicht.
2. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist übertragbar und widerruflich und gilt auch für die Rechtsnachfolger. Von der Vollmacht kann nur beim Notariat Kornwestheim Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt 4 Wochen nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch.
3. Die Bevollmächtigten werden -je einzeln- vom Erwerber auch ermächtigt, Schuld-, Hypotheken- und Grundschuldbestellungsurkunden mit beliebigen Bestimmungen und Nebenleistungen in der vom Gläubiger gewünschten Höhe zu errichten und alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Eintragungsbewilligungen, einschließlich Rangrücktrittserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO und den Erwerber der persönlichen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Der Erwerber verzichtet auf die vorherige Einsichtnahme und Vorlage der Bestellungsurkunden, wenn diese von der Gläubigerin direkt an das Notariat Kornwestheim geschickt werden; er behält sich jedoch vor, die Bestellung derartiger Grundpfandrechte persönlich vorzunehmen.

Der Notar hat den Erwerber darauf hingewiesen, daß mit dieser Vollmacht der Erwerber - sofern dies der Gläubiger fordert - auch der persönlichen Haftung und auch der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen werden kann. Der Notar hat in diesem Zusammenhang auch auf die Vollstreckungserleichterungen durch eine vollstreckbare Urkunde für den Gläubiger und den Unterschied zwischen den Darlehenszinsen und den bei der Grundschuld einzutragenden dinglichen Zinsen und ggf. sonstigen Nebenleistungen hingewiesen.

### **§ 14 Verjährung**

Die Beteiligten vereinbaren abweichend von der gesetzlichen Regelung für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag die Verlängerung der Verjährungsfrist auf dreißig Jahre ab gesetzlichem Verjährungsbeginn. Die Verjährung von Ansprüchen und -rechten wegen Sachmängeln wird hiervon nicht erfasst.

### **§ 15 Hinweise**

Wir wurden vom Notar noch auf folgendes hingewiesen:

1. Auf die Risiken von Vorleistungen beim gegenseitigen Vertrag und die bestehenden Sicherungsmöglichkeiten insbesondere die Bedeutung einer Eigentumsvor-  
merkung.
2. Nicht beurkundete Nebenabreden sind unwirksam und können zur Nichtigkeit  
des gesamten Vertrages führen. Deshalb müssen alle Leistungen und Zahlungen  
vollständig beurkundet werden.
3. Die Eigenverantwortlichkeit der Vertragsschließenden hinsichtlich der steuerli-  
chen Auswirkungen dieses Vertrags. Den Vertragsschließenden ist bekannt,  
dass der Notar für die steuerlichen Auswirkungen keine Haftung übernimmt. Es  
wurde ihm kein Auftrag zur Belehrung über die steuerlichen Auswirkungen erteilt.

### **§ 16 Ermächtigung**

Der beurkundende Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger werden ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung oder zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben oder entgegenzunehmen, insbesondere zum Grundbuchvollzug notwendige oder zweckmäßige Anträge zu stellen - auch teilweise oder eingeschränkt - zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen, auch soweit sie von den Beteiligten selbst gestellt sind und auch über die Ermächtigung des § 15 Grundbuchordnung hinaus.

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, die Anlagen vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, alles daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: