

# Eckpunkte zum Musterkaufvertrag „Akademiegärten“ Neuhausen auf den Fildern

- Notar
- Bezeichnung der Vertragspartner inkl. Vollmachten
- Gemeinde Neuhausen ./.. privater Bauherr
- Zahlungen ausschließlich über deutsche Kreditinstitute

## Grundstückskaufvertrag

### I. Vorbemerkung

- Beachtung Gestaltungshandbuch
- Termin Gestaltungsbeirat
- Erschließung voraussichtlich bis September 2018 hergestellt
- Nahwärmeversorgung im Gebiet ab 01.März 2019
- bilateraler Vertrag zwischen Käufer und KE zu Vermittlungsprovision ist vorab zu schließen (Provision der KE – Höhe 3,3 % netto, d.h. 3,93 % brutto des Grundstückskaufpreises)

### II. Kaufvertrag

#### § 1 Kaufgegenstand

- Grundstücksbezeichnung
- Grundbuchauszug
- Verkäufer
- Käufer
- Kaufgegenstand
- Lageplan als Anlage

#### § 2 Kaufpreis und Fälligkeit

- Kaufpreis (in Euro/m<sup>2</sup> und Gesamtkaufpreis, auch in Worten)
- Fälligkeitsdatum 30.11.2018 und Voraussetzungen:
  - Negativtestat der Gemeinde
- Gemeinde räumt Recht zur Eintragung einer Eigentumsvormerkung ein
- Konto- und Bankverbindung der Gemeinde
- Verzugszinssatz 5 Prozentpunkte über Basiszinssatz (§ 288 BGB)
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten für Nahwärmeanschluss (ca. 16.000 Euro)

#### § 3 Besitzübergang

- Besitzübergang mit vollständiger Kaufpreiszahlung
- Übergang Gefahr von Untergang oder Verschlechterung sowie Verkehrssicherungspflicht
- Erschließungskosten der erstmaligen Grundstückserschließung trägt Verkäufer (Verweis §5), ebenso Beiträge
- Definition erstmalige Grundstückserschließung
- Kosten ab Besitzübergang trägt Käufer, Steuern und sonst. Abgaben ab 01.01.2019
- (Kommunalabgabenrechtliche) Kosten für Hausanschlüsse, Baukostenzuschüsse, Anschlusskosten, etc. trägt der Käufer und sind von diesem bei dem entsprechenden Versorger zu beantragen

#### **§ 4 Öffentlich-rechtliche Erschließung und Anschluss an das Nahwärmenetz**

- Erschließung erfolgt bis September 2018
- Gemeinde verpflichtet sich zur Herstellung der erstmaligen öffentlich-rechtlichen Erschließung gem. Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger
- Kostenfreistellung für den Käufer für erstmalige Erschließung
- Weitere spätere Erschließungsmaßnahmen zulasten des Käufers
- Anschlusszwang an das Nahwärmenetz (Vertrag Energieversorger ./ . Käufer)
- Nahwärmeanschluss ab 01. März 2019 vorhanden
- Anschlusskosten vom Käufer zu tragen, Grundstücksanschlüsse vom Käufer in Auftrag zu geben

#### **§ 5 Bauverpflichtung, Rückkaufsrecht**

- Bebauung unter Einhaltung Bebauungsplan
- Baubeginn innerhalb von 15 Monaten ab Zeitpunkt Grundstücksbenutzung (Datum)
- Baufertigstellung innerhalb von 36 Monaten ab Zeitpunkt Grundstücksbenutzung (Datum)
- Zeitpunkt Grundstücksbenutzung
- Definition Baufertigstellung = Herstellung der Bezugsfertigkeit
- Fristverlängerung wenn Käufer Verzögerung nicht zu vertreten hat (z.B. Archäologische Funde, Baugrund, Rechte Dritter)
- Sicherung der Bebauung über Rückkaufsrecht gegenüber Käufer und Rechtsnachfolger
- Recht erlischt nach Erfüllung der Bebauung
- Rückkauf erfolgt zu denselben Bedingungen des Verkaufs
- Kostentragung für Rückkauf trägt der Käufer
- Rückkaufspreis entspricht Kaufpreis zzgl. etwaiger Erschließungs- oder Abwasserbeiträge
- Ausschluss eines Zinsanspruchs für den Käufer
- Rückkaufspreis erhöht sich um Wert des erstellten Bauwerks (Ermittlung durch Gutachterausschuss)
- Sicherung des Rückkaufsrechtes über Vormerkung im Grundbuch

#### **§ 6 Rechte des Käufers bei Sachmängeln und Rechtsmängeln**

- Rechte des Käufers wegen Rechts- oder Sachmängeln sind ausgeschlossen
- Haftungsausschluss gilt insbesondere für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
- Gemeinde erklärt, dass ihr solche nicht bekannt sind
- Baugrund gem. Geotechnischem Bericht vom 31.10.2016 (Ing.-Büro Veas/Partner)
- Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter
- Keine Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs, soweit sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt (Verweis § 8)
- Keine Baulasten im Baulastenverzeichnis
- Keine Rückstände öffentlicher oder privater Lasten

#### **§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten**

(gem. UR 3951 / 2017 H, UR 3144 / 2015 H des Notar Jochen Hillebrand, Stuttgart)

- Wohnhöfe (Nutzungsrecht und Unterhaltungspflicht)
- Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte
- Herstellung und Unterhaltung von Wohnwegen
- Anschlusszwang an das Nahwärmenetz

#### **§ 8 Grundstücksbenutzung**

- Nutzung, Zugänglichkeit und Bebauungsmöglichkeit frühestens ab Zeitpunkt der Erschließungsfertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Erschließungsanlagen, spätestens 01.12.2018

- Bei Verzögerung der Erschließungsmaßnahmen verschiebt sich dieser Zeitpunkt
- Freigabe durch schriftliche Mitteilung der Gemeinde

### **§ 9 Auflassung**

- nach erfolgter vollständiger Kaufpreiszahlung
- Auflassungsvormerkung im Grundbuch
- Vorliegen Unbedenklichkeitsbescheinigung

### **§ 10 Verpflichtungen des Käufers**

- Beachtung des Gestaltungshandbuchs
- Pflicht zur Wahrnehmung eines Termins mit dem Gestaltungsbeirat vor Baueingabe
- Terminvereinbarung vor Notartermin
- Schriftliche Terminbestätigung durch Gemeinde nach erfolgter Teilnahme
- Rücktrittsrecht der Gemeinde wenn keine Teilnahme erfolgt

### **§ 11 Baurechtliche Einwendungen**

- Verpflichtung keine Einwendungen gegen Bauvorhaben aller jeweiligen Eigentümer
- Voraussetzung für Verzichtserklärung, dass Bauwerk gegen Baurecht verstößt
- Zeitraum 5 Jahre bzw. Gültigkeit nur für Erstbebauung im Quartier
- keine dingliche Sicherung

### **§ 12 Rechtsnachfolge**

- Alle Rechten und Pflichten sind an Rechtsnachfolger weiterzugeben

### **§ 13 Vollmachten**

- Notarspezifisch

### **§ 14 Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch**

- Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch für drei Fälle
  1. Zahlungen gem. § 2 nicht fristgerecht geleistet
  2. Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt
  3. Termin mit dem Gestaltungsbeirat ist nicht erfolgt
- 4 Wochen nach Fristablauf durch schriftliche Erklärung
- Kosten trägt Käufer
- Zustimmung der Löschungsbewilligung der Auflassungsvormerkung durch den Käufer

### **§ 15 Kosten und Steuern**

- Sämtliche Kosten des Vertrages und Grunderwerbssteuer trägt der Käufer
- Kosten der Erstvermessung trägt der Verkäufer, weitere notwendige Vermessungen zulasten des Käufers

### **§ 16 Notarbelehrung**

### **§ 17 Salvatorische Klausel**

#### Hinweis:

Dieses Eckpunktepapier wird vorbehaltlich weiterer Ergänzungen und Anpassungen sowie vertragsrechtlicher Anpassungen innerhalb der weiteren Vertragsausarbeitung durch den Notar herausgegeben.