

Beurkundet in den Amtsräumen der Notarin in Ettlingen, Schloßgartenstraße 4.

Heute, den Tag Monat zweitausenddreißig

- Tag. Monat. 2023 -

erschieden vor mir,

Karina Vogel
Notarin
mit dem Amtssitz in Ettlingen

1. Herr Hans-Georg **Becker**,
geboren am 16.04.1958,
dienstansässig Remchinger Straße 68, 76307 Karlsbad

mir, Notarin, von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern aufgrund in Urschrift vorliegender Vollmacht vom 21.10.2021, von der eine Kopie zu dieser Urkunde genommen, deren Übereinstimmung mit der Urschrift hiermit beglaubigt wird, für die

Gemeinde Karlsbad
76307 Karlsbad

- im Folgenden „der **Verkäufer**“ genannt -

1. Herr/Frau Vorname **Name**,
geboren am Tag.Monat.Jahr
Straße, PLZ Ort

- Identitätsnachweis –

- im Folgenden „der **Käufer**“ genannt -

Güterrechtliche Besonderheiten bestehen nach Angaben auf Käuferseite nicht.

Die Erschienenen erklären zur notariellen Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g

§ 1

Grundbuchstand

Grundbuch von Karlsbad der Gemarkung Ittersbach Blatt ****

BV-Nr. 1: Flurst. Nr. XXXX, Reutäckerstraße X, Gebäude- u. Freifläche mit X.XXX m²,

Eingetragener Eigentümer: Gemeinde Karlsbad zu Alleineigentum.

Im Grundbuch sind keine Belastungen verzeichnet.

Der Verkäufer versichert, dass sich auf dem Grundstück **kein Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern** befindet.

§ 2

Verkauf

Die Gemeinde Karlsbad

- nachfolgend „Verkäufer“ oder „Veräußerer“ genannt –

verkauft an

Herrn/Frau Vorname **Name**

-nachfolgend „Käufer“ oder „Erwerber“ genannt-

das in § 1 benannte Grundstück Flst. Nr. XXXX mit X.XXX m²

Erwerbsverhältnis: Alleineigentum

Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. Das Grundstück ist in Abt. II und III des Grundbuchs nicht belastet.

Sämtliche Ansprüche wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen, ausgenommen bei Vorsatz oder Arglist.

§ 3

Kaufpreis

Der Gesamtkaufpreis für das voll erschlossene Grundstück beträgt

XXX.XXX,75 €

- i. W.:hundert.....zigtausend.....hundert.....zig und 75/100 Euro -

und setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück	X.XXX m ²	x	120,00 €/m ²	=	XXX.XXX,00 €
Kontrollschacht	1	x	2.618,00 €	=	2.618,00 € (inkl. USt.)
Gasanschluss	1	x	1.219,75 €	=	1.219,75 € (inkl. USt.)

Gesamt = XXX.XXX,75 €

Er ist wie folgt an die Gemeinde Karlsbad zu überweisen:

Kontoinhaber: Gemeinde Karlsbad
IBAN: DE14 6619 0000 0089 0176 29
BIC: GENODE61KA1
Bank: Volksbank pur eG

Kostenerstattungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Unabhängig hiervon bleiben die Vorschriften in den Satzungen über Nachveranlagungen unberührt.

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig am Tag.Monat.2023 (1 Monat nach Datum Kaufvertrag) und im Falle des Verzuges mit 5 %-Punkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verzinsen.

Der Basiszinssatz kann sich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres verändern.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht, kommt er in Verzug.

In Ansehung der eingegangenen Zahlungsverpflichtungen (Kaufpreis und Verzugszinsen) unterwirft sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner- der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Er ermächtigt den Verkäufer, sich von der Notarin jederzeit und ohne allen Nachweis eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

§ 4

Bau- und Nutzungsverpflichtung

1) Der Erwerber verpflichtet sich auf die Dauer von 10 Jahren ab heute gerechnet gegenüber dem Veräußerer

a) den Vertragsgegenstand entsprechend dem derzeit geltenden Bebauungsplan mit mindestens einem Gebäude zu bebauen. Abweichungen des Vorhabens vom Bebauungsplan bedürfen der Zustimmung der Gemeinde und müssen von den zuständigen Behörden genehmigt sein. Mit dem Bau muss innerhalb zwei Jahren – gerechnet ab heute – begonnen werden. Innerhalb zweier weiterer Jahre muss das Vorhaben bezugsfertig sein.

Die Baukosten belaufen sich voraussichtlich auf ***** Euro.

b) den Vertragsgegenstand zu nutzen oder nutzen zu lassen

c) den Vertragsgegenstand nicht zu veräußern

2) Im Falle der Veräußerung des Vertragsgegenstandes innerhalb von 10 Jahren ab heute hat der Erwerber eine Nachzahlung an die Gemeinde zu entrichten. Der Nachzahlungsbetrag ergibt sich aus der Differenz des Grundstückspreises von

XXX.XXX,00 €

und einem Betrag, der sich wie folgt errechnet:

Die qm-Grundstücksgröße multipliziert mit dem vom gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe (Sitz in Ettlingen) zum Zeitpunkt der Veräußerung ermittelten, festgestellten und veröffentlichten höchsten Bodenrichtwert (Obergrenze) für Industrie- und Gewerbegebiete in Karlsbad-Iltersbach.

Der Nachzahlungsbetrag wird fällig zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde.

3) Im bebauungsplanmäßigen und baurechtlich zulässigen Umfang darf das Grundstück auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sofern zuvor das Betriebsgebäude errichtet worden ist.

Macht der Erwerber innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren ab heute von dieser Möglichkeit Gebrauch, so hat er je qm Wohnfläche (nach der 2.

Berechnungsverordnung) einen Aufpreis von 480,00 € zu zahlen. Diese Pflicht muss bei einem Verkauf vor Ablauf der 20 Jahre auch dem Rechtsnachfolger auferlegt werden.

Der Aufpreis ist zur Zahlung fällig drei Wochen nach Genehmigung des Baugesuchs für die Wohnräume bzw. bei Genehmigungsfreiheit drei Wochen nach Fertigstellung der Wohnräume. Die Fertigstellung ist der Gemeinde anzuzeigen.

§ 5

Rückübertragungspflicht

- 1) Verletzt der Erwerber seine Pflichten aus § 4 dieses Vertrages, so kann die Gemeinde jederzeit vom Kaufvertrag zurücktreten oder im Falle des § 4 Ziffer 1 c) die Nachzahlung gemäß § 4 Ziffer 2 fordern, sowie im Falle des § 4 Ziffer 3 die Zahlung des Aufpreises fordern.
2. Tritt die Gemeinde vom Kaufvertrag zurück, so hat sie dem Erwerber den heute bezahlten Kaufpreis zuzüglich etwa bezahlter Anlieger- und Erschließungsbeträge ohne Zwischenzins zurückzuerstatten und Bauwerke mit 4/5 des vom gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe (Sitz in Ettlingen) festgestellten Werts zu vergüten. Zur Sicherung ihres Rückforderungsanspruchs wird der Gemeinde eine Rückkauflassungsvormerkung eingeräumt. Der Rückkaufspreis ist drei Wochen nach Beurkundung der Rückkauflassung, frühestens jedoch nach Sicherstellung lastenfreier Eigentumsumschreibung fällig.

§ 6

Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Die Übergabe mit allen Rechtswirkungen erfolgt zum heutigen Tag. Abweichend hiervon übernimmt der Erwerber die Grundsteuer erst am 1.1. des Folgejahres.

§ 7

Kosten, Steuern

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch, einschließlich Kosten für Genehmigungen oder Zustimmungen und Erwerbssteuern trägt der Erwerber. Ebenso trägt er sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern für eine eventuelle Rückabwicklung.

§ 8

Dingliche Einigung

Alle Beteiligten erklären hiermit bei gleichzeitiger Anwesenheit gemäß § 873 BGB die Einigung über alle in dieser Urkunde vereinbarten Eigentums- und Rechtsänderungen.

§ 9

Grundbucherklärungen

1. Die Gemeinde Karlsbad bewilligt und der Erwerber beantragt den Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch gemäß vorstehender Auflassung. Die Gemeinde Karlsbad erklärt hierzu, dass dieser Vertrag bzw. der ihm zugrundeliegende Beschluss nicht der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss, da das Grundstück nicht unter seinem vollen Wert veräußert wird.

2. Der Erwerber bewilligt und die Gemeinde Karlsbad beantragt die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Karlsbad gem. § 5 Abs. 2.

3. Rangbestimmung

Die Rückauflassungsvormerkung gemäß vorstehender Ziffer 2 erhält Rang nach: Heute bestellter Grundschuld über ***** € für die ***** Bank.

§ 10

Entwurf

Die Käuferseite bestätigt, von der Notarin zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung einen Entwurf dieses Kaufvertrages zur Kenntnisnahme und Prüfung erhalten zu haben.

§ 11

Ausfertigung, Abschriften, Anträge

Die Beteiligten bitten von dieser Urkunde zu erteilen:

Elektronische Übermittlung an das Grundbuchamt Maulbronn zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige nach Kaufpreiszahlung.

Weitere Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dürfen bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch nur auf Weisung der Gemeinde Karlsbad erteilt werden.

Beglaubigte Abschriften

- Käufer -eine- nach Kaufpreiszahlungsbestätigung

Einfache Abschriften

- Käufer -eine-
- Gemeinde Karlsbad -zwei-
- Finanzamt Ettlingen -Grunderwerbsteuerstelle- -eine- zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Gutachterausschuss -eine-

§ 12

Schluss

Es lagen Grundbuchausdrucke vom Tag.Monat.2023 und vom Tag.Monat.2023, sowie heutige elektronische Aktualitätskontrolle vor.

Hinweise und Belehrungen durch die Notarin:

Das Eigentum an dem Vertragsgegenstand wird nicht bereits durch den Abschluss dieses Vertrages erworben, sondern erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch. Diese setzt neben der Erklärung der Auflassung die Erteilung der s. g. Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Finanzamt voraus.

Ungeachtet der hier getroffenen Vereinbarungen haftet der Vertragsgegenstand für rückständige Steuern, Abgaben und Lasten; die Vertragsbeteiligten haften gesamtschuldnerisch für die aus Anlaß dieser Beurkundung entstehenden Steuern, Abgaben und Lasten.

Absprachen außerhalb der Urkunde können zur Unwirksamkeit des Vertrages führen.

Auf das Risiko von Vorleistungen wurde hingewiesen. Sicherungsmöglichkeiten wurden erörtert.

Die Notarin hat das Barzahlungsverbot erläutert.

Die Notarin wird bevollmächtigt, Anträge und Bewilligungen (insbesondere Rangbestimmungen) - auch geteilt oder beschränkt - zurückzunehmen, zu stellen, abzuändern oder zu ergänzen.

Sie wird ferner ermächtigt, alle zum Vollzug dieses Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben, einzuholen und alle vorbehaltlos erteilten Genehmigungen für die Beteiligten entgegenzunehmen. Diese gelten mit Eingang beim Grundbuchamt oder bei der Notarin den Beteiligten als zugegangen.

Vorstehende Niederschrift
wurde den Anwesenden vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann von ihnen
zusammen mit der Notarin wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Entwurf