

Notare Thomas Belikan und Sebastian Mai  
Ehlersstraße 11 ♦ 88046 Friedrichshafen  
Telefon: 07541/3764900 ♦ Fax: 07541/3764908  
E-Mail: info@notare-mai-belikan.de



## Friedrichshafen

Beurkundet am \*\*\*  
- in Worten: \*\*\* -

Vor mir, dem

## Notar Sebastian Mai

mit dem Amtssitz in Friedrichshafen

erschein\*\*\* heute in meiner Notarkanzlei, Ehlersstraße 11, 88046  
Friedrichshafen / heute im Rathaus von Kressbronn, Hauptstraße 19, 88079 Kress-  
bronn im Rahmen meines Sprechtags:

1. Herr Daniel **Enzensperger**,  
geboren am 1. September 1988 in Tett nang,  
geschäftsansässig in 88079 Kressbronn, Hauptstraße 19  
- ausgewiesen durch Personalausweis -,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister für

**Gemeinde Kressbronn**,  
88079 Kressbronn, Hauptstraße 19,

2. Herr Erwerber **Erwerber**,  
geboren am \*\*\* in \*\*\*,  
wohnhaft in , ,  
- ausgewiesen durch Personalausweis -

Es wird Folgendes zur notariellen Niederschrift erklärt:

\*\*\*

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen bei deren gleichzeitiger Anwesenheit ihren Erklärungen entsprechend was folgt:

### I. Vertragsobjekt, Vorbemerkungen

Die Verkäuferin ist im Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg, Gemeinde Kressbronn am Bodensee, Grundbuch von Kressbronn  
Blatt ...  
als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes, der Gemarkung Kresbronn eingetragen:

Blatt ..., BV Nr. ....:

Flst. ...                      ...                      zu ... m<sup>2</sup>

Als Belastungen sind im Grundbuch eingetragen:

Abteilung II:

- ...

Abteilung III:

...

Grundbuchstand ist vom Notar zu ergänzen

Dieser Grundbesitz wird nachstehend „Vertragsobjekt“ genannt.

Der Notar hat das Grundbuch am Tag der Beurkundung selbst eingesehen und bestätigt den o.g. Grundbuchstand.

### II. Kauf, Kaufpreis

Die Verkäuferin verkauft hiermit das oben bezeichneten Vertragsobjekt mit allen Rechten und Bestandteilen, jedoch ohne Zubehör an die Käuferin zum Alleineigentum.

Der Kaufpreis beträgt

..... €

(in Worten: ... Euro).

Die Käuferin unterwirft sich wegen ihrer Kaufpreiszahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann jederzeit frühestens aber zwei Wochen nach Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung erteilt werden, wobei die Frist einen Tag nach der Aufgabe zur Post zu laufen beginnt. Auf die Möglichkeit der Vollstreckungsabwehrklage bei missbräuchlicher Zwangsvollstreckung hat der Urkundsnotar hingewiesen.

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto der Verkäuferin zu bezahlen:

Bank: ...  
IBAN: ...  
BIC: ...

Wird der Kaufpreis nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit bezahlt, ist er mit 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Maßgeblich für den Verzug ist der Tag der Gutschrift auf dem Veräußererkonto.

### III. Fälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar binnen einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars bei der Käuferin, dass der Vollzug des Vertrages durch Vorliegen der nachbenannten Unterlagen beim Notar gesichert ist:

- 1.) Eintragung der Erwerbsvormerkung für die Käuferin beim Vertragsobjekt im Grundbuch an rangrichtiger Stelle; ihr gehen in Abt. II und III des Grundbuchs nur solche Belastungen vor, die in den Vorbemerkungen aufgeführt sind oder die unter Mitwirkung der Käuferin künftig bestellt werden,
- 2.) Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung samt Rangvorbehalt für die Verkäuferin beim Vertragsobjekt im Grundbuch im Rang nach der Erwerbsvormerkung lt. Ziff. I.). Ihr gehen in Abt. II und III des Grundbuchs nur solche Belastungen vor, die in den Vorbemerkungen aufgeführt sind oder die unter Mitwirkung der Parteien künftig bestellt werden.
- 3.) Vorliegen der Lastenfreistellungserklärungen hinsichtlich der sonstigen nicht übernommenen im Range vor der Auflassungsvormerkung eingetragenen Belastungen beim Notar zum bedingungslosen Gebrauch.

### IV. Bauverpflichtung; Nutzungskonzept

Die Käuferin verpflichtet sich, bis zum

31.08.2027

auf dem Vertragsgegenstand ein Bauvorhaben zu verwirklichen, das dem von der Käuferin vorgelegten Gestaltungs- und Nutzungskonzept gemäß der als Anlage 1 (inkl. Anlagen) beigefügten Bau- und Nutzungsbeschreibung entspricht, welche als nicht textliche Darstellung den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt wurde und auf welche gemäß § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BeurkG verwiesen wird. Die Frist ist dabei gewahrt, wenn alle Wohnungen lt. Nutzungskonzept bezugsfertig hergestellt und alle Außenanlagen und Parkflächen angelegt sind.

Die Käuferin hat hierbei bis zum

31.12.2022

einen Antrag auf Baugenehmigung oder entsprechende ausreichende Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bei der zuständigen Baurechtsbehörde einzureichen und bis spätestens bis zum

30.09.2023,

nicht jedoch vor Fertigstellung der für die Baustellenabwicklung erforderlichen Erschließungsstraßen des Baugebietes durch die Gemeinde

mit dem Bau zu beginnen. Die Bildung von Bauabschnitten nach Grundstücken ist zulässig. Zum Baubeginn genügt der Baubeginn des ersten Bauabschnittes.

Zur Sicherung der Bauverpflichtung verpflichtet sich die Käuferin, im Falle der nicht fristgerechten oder abweichenden Bauausführung für jeden Fall der Zuwiderhandlung unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhanges eine Vertragsstrafe von bis zu

5% der Bruttobausumme des jeweiligen Bauabschnittes, wobei jene unter Zugrundelegung des jeweiligen Kostenanschlages (Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung nach DIN 276) zu ermitteln sind,

zu bezahlen, die von der Verkäuferin nach Würdigung aller Umstände im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens festzusetzen ist und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann.

Zur Sicherung der etwaigen Vertragsstrafe verpflichtet sich die Käuferin, eine selbstschuldnerische unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts in Höhe von

1.000.000,00 € (i.W.: 1 Million €)

vorzulegen. Die Bürgschaft ist mit Zahlung des Kaufpreises vorzulegen. Die Gemeinde wird die Bürgschaft im Falle der Fertigstellung und Abnahme einzelner Bauabschnitte jeweils in Teilbeträgen nach billigem Ermessen freigeben.

Die Käuferin verpflichtet sich darüber hinaus, das Bauvorhaben für die Dauer von xx **(Hier ist die Dauer, die der Bewerber im Nutzungskonzept angesetzt hat, einzutragen)** Jahren ab Erwerb gemäß ihrem Nutzungskonzept lt. Anlage 1, insbesondere im Hinblick auf die Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl und Größe, sowie Durchmischung der Wohnformen (Sozialwohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, altersgerechte Wohnungen, Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, Wohnungen für Alleinstehende, Familienwohnungen, u.Ä.) selbst zu nutzen bzw. an Endnutzer (Wohnungsmieter) zu vermieten. Eine Abweichung vom Nutzungskonzept ist nur zulässig, soweit darin eine unzumutbare Härte für die Käuferin liegt, etwa, weil die Nutzung einer Wohnung unter Beachtung des Nutzungskonzeptes mangels Nachfrage nicht möglich oder unwirtschaftlich ist. Der Nachweis der Unmöglichkeit oder Unwirtschaftlichkeit ist von der Käuferin zu führen, wobei diese jeweils widerleglich vermutet wird, wenn die jeweilige Wohnung für ein Jahr trotz kontinuierlicher Anpreisung am Wohnungsmarkt zu mindestens ortsüblicher Miete nicht vermietet oder genutzt werden kann. Die Käuferin hat in diesem Fall ihre entsprechenden Bemühungen zur Vermietung lückenlos nachzuweisen. Eine vertragliche bzw. dingliche Mietpreisbindung für Wohnungen lt. Nutzungskonzept bleibt unberührt.

V. Mietpreisbindung, Vorschlagsrecht

Die Käuferin verpflichtet sich, mindestens 25% der Wohnungen, die sie auf dem Kaufgegenstand errichtet, für die Dauer einer öffentlichen Förderung, mindestens aber für xx **(Hier ist die Dauer, die der Bewerber im Nutzungskonzept angesetzt hat, einzutragen)** Jahre ab bezugsfertiger Errichtung aller Wohnungen lt. Nutzungs- und Gestaltungskonzept lt. Anlage 1, zu einem Mietpreis zu vermieten, der mindestens xx **(Hier ist die Mietpreiserniedrigung, die der Bewerber im Nutzungskonzept angesetzt hat, einzutragen, also 20, 33 oder 50%)** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der jeweils aktuelle Mietpreisspiegel der Verkäuferin heranzuziehen. Sollte dieser die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum ab Antragstellung zur öffentlichen Förderung zeitlich nicht erfassen, ist die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer jährlichen Steigerung von 2% auf Basis des letzten maßgeblichen qualifizierten Mietspiegels anzusetzen. Der Nachweis über die Einhaltung der Mietpreisbindung obliegt der Käuferin.

Die Auswahl der gebundenen Wohnungen obliegt der Käuferin. Diese hat die Wohnungen, die sie im Rahmen der Mietpreisbindung vermietet, der Verkäuferin nach Errichtung zu benennen und insbesondere das anteilmäßige Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen darzustellen. Maßstab zur Beurteilung des Anteilsverhältnisses ist die m<sup>2</sup>-Anzahl der Wohnfläche der jeweiligen Wohnungen.

Eine Änderung der gebundenen Wohnungen in der Form, dass andere als die erstmalig benannten Wohnungen der Mietpreisbindung unterfallen sollen, ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin möglich. Die Käuferin kann die Zustimmung zur Änderung verlangen, wenn es sich ansonsten um eine unzumutbare Härte für die Käuferin handeln würde.

Die Käuferin verpflichtet sich weiter, die ihr von der öffentlichen Förderstelle auferlegten Bindungen auch im Verhältnis zur Verkäuferin einzuhalten, insbesondere die Bestimmungen der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung zur öffentlichen Förderung maßgeblichen Förderrichtlinien einzuhalten und alles zu unterlassen, das den Bestand oder die Bewilligung der öffentlichen Förderung gefährdet.

Für den Fall des Verstoßes gegen die Mietpreisbindung verpflichtet sich die Käuferin, eine angemessene Vertragsstrafe, von bis zu

10.000,00 €

pro Wohnung und pro Jahr der verstoßenden Vermietung zu bezahlen, die von der Verkäuferin nach Würdigung aller Umstände im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens festzusetzen ist und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann. Die Vertragsstrafe ist dabei in der Regel mit dem Unterschiedsbetrag zwischen der zulässigen Miete lt. Mietpreisbindung und der tatsächlich vereinbarten Miete gerechnet auf ein Jahr zu bemessen und kann aus Gründen des Einzelfalls höher oder niedriger bemessen werden. Sollte sich hierbei ergeben, dass der Unterschiedsbetrag zwischen zulässiger Miete lt. Mietpreisbindung und tatsächlich vereinbarter Miete auf ein Jahr gerechnet höher als die Vertragsstrafenobergrenze liegt, kann die Verkäuferin angemessene Anpassung der Vertragsstrafenobergrenze verlangen.

Die Käuferin hat die Absicht zur Vermietung der Wohnungen neben ihrer üblichen Vermarktung auch jeweils gegenüber der Verkäuferin anzuzeigen. Der Verkäuferin ist jeweils ein Vorschlagsrecht zur Benennung potentieller Mieter einzuräumen. Die

Käuferin bleibt in der Entscheidung über die Auswahl eines Mieters gleichwohl ungebunden, wobei entsprechende Belegungsbindungen gegenüber Dritten, die sich aus den Förderbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung ergeben, unberührt bleiben.

## VI. Verpflichtungen zum Abschluss von Verträgen

### 1. Wärmeversorgung

Die Käuferin verpflichtet sich auf einseitiges Verlangen der Verkäuferin hin zum Vollzug nachfolgend aufgeführter Handlungen bzw. zum Abschluss nachfolgend aufgeführter Vertragsverhältnisse mit einem von der Verkäuferin der Käuferin mindestens in Textform noch zu benennenden Energiedienstleister (im Folgenden „Contractor“):

- a) Anschluss des Kaufgegenstandes auf Kosten der Käuferin an das Wärmenetz des Contractors sowie erstmalige Herstellung des Hausanschlusses aller Gebäude durch den Contractor oder durch vom Contractor beauftragter Dritter.
- b) Abschluss eines Wärmelieferungs- bzw. -versorgungsvertrages sowie eines weiteren Pacht- und Gestattungsvertrages mit dem Contractor.
- c) Abschluss eines Rahmenvertrages zur Umsetzung eines Mieterstrommodells - sofern die Käuferin beabsichtigt, die auf dem Grundstück zu errichtende Immobilie nicht selbst zu beziehen, sondern zu vermieten-.
- d) Herstellung eines Hausanschlussraumes (HAR) zur Errichtung/Betrieb einer Wärmepumpe nebst Peripherie und Speicher. Der HAR muss folgenden Anforderungen genügen:
  - I. Der HAR erfüllt die Anforderungen der Landesbauordnung für BadenWürttemberg (LBO), die Anforderungen an einen Maschinenraum nach DIN EN 378 und an Aufstellräume für Feuerstätten gemäß der Feuerungsverordnung (FeuVO).
  - II. Der HAR ist vor Frost (mindestens +5°C) geschützt und gut belüftet.
  - III. Die lichte Höhe des HAR beträgt mindestens 2,50 m.
  - IV. Der HAR muss mit einer direkt ins Freie führenden Entlüftung ausgestattet sein.
  - V. Der HAR ist mit einem wasserfesten Bodenanstich zu versehen.
  - VI. Der Bodenaufbau ist für die Aufstellung von Wärmepumpen und Pufferspeichern geeignet (Statik, Betonestrich nicht schwimmend gelagert).
  - VII. Der HAR ist mindestens mit einem Bodenablauf und einem weiteren Abwasseranschluss sowie einem Ausgussbecken ausgestattet.
  - VIII. Der HAR verfügt über eine Lichtausstattung mit mindestens 500 Lux.
  - IX. Der HAR ist mit einem Trinkwasseranschluss mindestens in DN 32 ausgestattet.
  - X. Die Hauptleitungen des gebäudeseitigen Heizsystems sind in den HAR zum Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung zu führen.
  - XI. Der HAR verfügt über einen Stromanschluss für den Betriebsstrom der Wärmeerzeugungsanlage und ist ausreichend abgesichert. In der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) ist für diesen Stromanschluss ein Zählerplatz vorhanden.
  - XII. Der HAR verfügt über einen Allgemeinstromanschluss für Beleuchtung und Steckdosen.

XIII. Die notwendige Grundfläche des HAR sowie die Mauerdurchbrüche für Versorgungsleitungen (Wärme, Strom, Telekommunikation usw.) sind mit dem Contractor frühzeitig abzustimmen.

Die bis zur definierten Liefer- und Leistungsgrenze vom Contractor in den Technikraum oder den Kaufgegenstand (Grund- und Boden) eingebrachten Installationen verbleiben im Eigentum des Contractors.

## 2. Stromversorgung und Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Die Käuferin verpflichtet sich auf einseitiges Verlangen der Verkäuferin hin zum Vollzug nachfolgend aufgeführter Handlungen bzw. dem Abschluss nachfolgend aufgeführter Vertragsverhältnisse mit einem von der Verkäuferin der Käuferin mindestens in Textform noch zu benennenden Energiedienstleister (im Folgenden „Contractor“):

a) Die Käuferin verpflichtet sich, dem Contractor Dachflächen im Umfang von mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen für die Errichtung/Betrieb von Photovoltaikanlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

b) Die Käuferin verpflichtet sich, mit dem Contractor dessen Vertrag über den Anschluss und Betrieb einer (Strom-) Kundenanlage und dessen Vertrag über den Messstellenbetrieb Strom abzuschließen.

c) Die Käuferin verpflichtet sich, den Dachaufbau der auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude auf ihre Kosten so zu gestalten, dass eine PV-Anlage vom Contractor oder vom Contractor beauftragten Dritten installiert und betrieben werden kann.

e) Die Käuferin verpflichtet sich im Weiteren zur Her- und Bereitstellung:

i. stromseitiger Anbindeleitungen vom Netzanschlusspunkt in der Niederspannungshauptverteilung (NSHV) oder HAR bis zu der PV-Anlage auf dem Dach.

ii. einer Erdung und eines Blitzschutzes für die PV-Anlage

iii. bei einer extensiven Dachbegrünung die Installation eines Wurzelvlieses unter den PV-Modulen, alternativ eines Kies- oder Granulat-Untergrundes.

f) Die Käuferin verpflichtet sich, eine Kundenanlage gemäß § 3 Nr. 24a, b EnWG auf eigene Kosten nach Vorgabe des Contractors zu errichten. Dies beinhaltet insbesondere die Schaltung sämtlicher Gebäudelieferstellen hinter den Stromhauptanschluss sowie die Zurverfügungstellung eines zusätzlichen Messplatzes für den Zweirichtungszähler. Die Beantragung des Stromhauptanschlusses und der Abschluss des dazugehörigen Netzanschlussvertrages beim Contractor obliegt der Käuferin. Das für die Kundenanlage notwendige Messkonzept ist nach Maßgabe des Contractors durch und auf Kosten der Käuferin zu errichten. Die notwendigen Zähler stellt der zuständige Messstellenbetreiber. Die Käuferin stellt die für das Messkonzept notwendige Anzahl an Zählerplätzen gebündelt im Elektroanschlussraum möglichst in der Nähe des Hausanschlussraums des Contractors zur Verfügung. Die Kosten der Niederspannungsunterverteilung und die Stromkabel-/trassenverlegung vom Stromhauptanschluss an das vorgelagerte Stromnetz des Stromnetzbetreibers in die Anschlussräume der Gebäude trägt der Anschlussnehmer.

## 3. Unterlassungs- und Duldungsverpflichtung

a) Die Käuferin verpflichtet sich:

- i. es auf dem Kaufgegenstand zu unterlassen
  - a. eigene Wärme- und Photovoltaikanlagen zu errichten oder zu betreiben, sich an solche anzuschließen oder Dritten zu gestatten, solche zu errichten oder zu betreiben,
  - b. Verbrennungsanlagen für die Produktion von Wärme, für Strom oder kinetische Energie, für den regulären Betrieb zu errichten oder zu betreiben oder Dritten zu gestatten, solche zu errichten oder zu betreiben,
- ii. es zu dulden, dass der Contractor auf dem Kaufgegenstand
  - a. die in seinem Eigentum stehenden Wärmeversorgungsanlagen errichtet, betreibt und unterhält, soweit sie für die Versorgung des Kaufgegenstandes erforderlich sind, und
  - b. dafür den Kaufgegenstand und dessen Zufahrten und Zuwegungen nutzen darf und
  - c. zum Zwecke der (Quartier)Versorgung Wärme- sowie Stromnetzleitungen nebst dafür erforderlichen anderen Leitungen (z.B. Datenübertragungsleitungen) hat, hält und betreibt
  - d. des Weiteren Dachflächen auf den zu errichtenden Gebäuden für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen nutzt und eben diese Photovoltaikanlagen hat, hält und betreibt.

b) Die Käuferin verpflichtet sich zur Gewährung einer dinglichen Absicherung vorstehend genannter Rechtspositionen im Grundbuch des Kaufgegenstandes.

#### 4. Auskunftserteilung und Rechnungslegung

a) Der Contractor hat gegen die Käuferin für die zu errichtenden Gebäude auf dem Kaufgegenstand oder bei sonstigen Gestaltungen des Kaufgegenstandes Anspruch auf Auskunftserteilung und Rechnungslegung über Sachverhalte (zusammen „Informationen“) bezogen auf die vom Contractor geschuldeten Leistungen, soweit diese nicht erbracht werden können oder ihre Erbringung gefährdet ist, ohne dass die Bereitstellung der Informationen als Leistungsvoraussetzung nicht hinweg gedacht werden kann. Hierzu gehören insbesondere, jedoch nicht ausschließlich

- i. Lage des Technikraumes
- ii. Größe der Dachflächen
- iii. Größe der zu versorgenden Gebäude
- iv. Bepflanzungen und Bodengestaltung des Kaufgegenstandes
- v. Heiz- sowie gegebenenfalls auch Kühllastberechnungen.

b) Dem steht die Vermittlung dieser Informationen durch Dritte gleich.



## 5. Verweisurkunde

Die Muster der PV-Gestattungsverträge (Einfamilienhaus - EFH/Mehrfamilienhaus - MFH) sowie des Wärmelieferungsvertrages jeweils mit Regelungen zur Zahlung von Investitionskostenzuschüssen und der Eintragung einer Dienstbarkeit im Rahmen des PVGestattungsvertrages sowie der Rahmenvertrag zur Umsetzung des Mieterstrommodells wurden bereits als Verweisungsurkunde am ..... unter URNr. ....../2022 des beurkundenden Notars beurkundet. Auf diese Verweisungsurkunde wird hiermit gem. § 13 a BeurkG verwiesen. Sie liegt heute in Urschrift vor. Den Beteiligten ist deren Inhalt bekannt. Sie haben zusammen mit dem Kaufvertragsentwurf eine beglaubigte Abschrift der Verweisungsurkunde erhalten. Sie verzichten auf das Vorlesen derselben und Beifügen zu dieser notariellen Niederschrift. Über die Bedeutung des Verweizens wurde vom Notar belehrt. Der Inhalt der Verweisungsurkunde wurde erläutert.

Die Gemeinde wird den Contractor über den Abschluss dieses Kaufvertrages unterrichten, damit dieser die Inhalte der vorgenannten Vertragsverhältnisse (PV-Gestattungsvertrag, Wärmelieferungsvertrag sowie ggf. Rahmenvertrag zur Umsetzung des Mieterstrommodells) erstellen und der Käuferin zum jeweiligen Vertragsabschluss übersenden kann. Soweit diese Verträge noch inhaltlich zu ergänzen sind, wird dem Contractor ein Leistungsbestimmungsrecht nach §§ 315 ff. BGB eingeräumt.

Der PV-Gestattungsvertrag ist unverzüglich nach Abschluss dieses Kaufvertrages und Benennung des Contractors durch die Verkäuferin zwischen dem Contractor und der Käuferin abzuschließen; gegebenenfalls können Anlagen zum Gestattungsvertrag wie z.B. die Anlage (Lageplan PV-Anlage), Anlage (Lageplan Raum) und Anlage (Technische Beschreibung der PV-Anlage und der Nebenanlagen) des PV-Gestattungsvertrages zu diesem Zeitpunkt (noch) nicht erstellt werden; diese Anlagen werden nach Abschluss des PV-Gestattungsvertrages und unverzüglich nach Klärung der jeweiligen Sachverhalte durch den Contractor erstellt und die Käuferin verpflichtet sich, durch Unterzeichnung diese Anlagen zum Bestandteil des PV- Gestattungsvertrages zu machen.

Der Rahmenvertrag für die Umsetzung des Mieterstrommodells im Falle der Vermietung ist unverzüglich nach Abschluss dieses Kaufvertrages zwischen dem Contractor und der Käuferin abzuschließen.

Der Wärmelieferungsvertrag kann erst nach Klärung des Wärmebedarfs des zu errichtenden Gebäudes (im Rahmen der Baugenehmigung) und Klärung der hieraus folgenden technischen Anforderungen vollständig erstellt und beiderseits unterzeichnet werden.

## 6. Begünstigte der Verpflichtungen

In Bezug auf das einseitige Verlangen / die Ansprüche des Contractors gilt Folgendes:

Die Ansprüche des Contractors nach vorstehenden Ziffern 1 und 2 können erstmals ab dem Zeitpunkt der Einreichung eines Bauantrags der Käuferin bei der Gemeinde beziehungsweise -im Falle, dass ein solcher nicht notwendig sein sollte- ab Baubeginn (1. Spatenstich) seitens des Contractors und längstens bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und dem Bezug der Liegenschaft geltend gemacht werden.

Die Käuferin ist verpflichtet, den Contractor unverzüglich über die Einreichung eines entsprechenden Baugenehmigungsantrags bei der Verkäuferin mindestens in Textform zu unterrichten. Die Verkäuferin wird ihrerseits den Contractor über den Eingang eines entsprechenden Bauantrags unterrichten. Besteht für die Errichtung der Liegenschaft keine Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung, so ist die Käuferin verpflichtet, den Contractor über den beabsichtigten Baubeginn und vor dem 1. Spatenstich mindestens in Textform zu unterrichten.

Die Ansprüche des Contractors nach vorstehenden Ziffern 3 und 4 bestehen ab Zugang der Mitteilung der Verkäuferin über den von ihr bestimmten Contractor.

Der Vertrag über das Vertragsobjekt wird zwischen der Verkäuferin und der Käuferin geschlossen. Die vorstehenden Ansprüche des Contractors nach Ziffern 1 bis 5 werden als sog. echter Vertrag zugunsten Dritter [§ 328 (1) BGB] mit eigenem Forderungsrecht des Contractors abgeschlossen; die Verpflichtungen der Käuferin aus dieser Ziffer VI. kann der Contractor eigenständig gegenüber der Käuferin geltend machen.

Die entsprechenden Verpflichtungen bestehen ab dem Zeitpunkt des Verlangens seitens des Contractors.

#### VII. Auflassungsvormerkung, Auflassung, Aussetzung des Vollzuges

Die Verkäuferin bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, eine Auflassungsvormerkung für die Käuferin im Grundbuch des Flst. ... im Rang nach den in Ziffer I. bezeichneten und etwaig unter Mitwirkung der Käuferin beantragten Eintragungen einzutragen. Eintragung an schlechterer Rangstelle ist nur aufgrund ausdrücklicher Anweisung des amtierenden Notars zulässig.

Die Käuferin bewilligt und beantragt, diese Auflassungsvormerkung auf ihre Kosten Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung zu löschen, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen bestehen, die ohne ihre Zustimmung vorgenommen wurden.

Die Beteiligten sind sich in Erfüllung dieses Vertrages über den Eigentumsübergang an dem vorstehend bezeichneten Vertragsgegenstand auf die Käuferin einig. Diese Auflassung enthält jedoch weder Bewilligung noch Antrag zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der beurkundende Notar wird von beiden Parteien unwiderruflich angewiesen, diese Bewilligung samt Antrag erst zu erklären, wenn die Käuferin den Kaufpreis bezahlt hat und dies dem beurkundenden Notar gegenüber durch Bestätigung einer inländischen Bank nachgewiesen hat oder die Verkäuferin den Zahlungseingang dem beurkundenden Notar schriftlich bestätigt hat.

#### VIII. Besitz, Nutzen, Lasten

Besitz und damit einhergehend Nutzungen, Lasten, Verkehrssicherungspflichten und sämtliche Gefahren gehen, soweit sich nicht aus der gegenwärtigen Urkunde etwas anderes ergibt, mit vollständiger Zahlung des fälligen Kaufpreises auf die Käuferin über.

Ansprüche öffentlicher oder privater Versorgungsbetriebe werden auf den Tag der Übergabe abgerechnet.

Bereits von der Verkäuferin gezahlte oder noch zu zahlende Grundsteuer für die Zeit ab Besitzübergang hat die Käuferin der Verkäuferin zu erstatten. Dies gilt für sonstige Steuern oder sonstige regelmäßig wiederkehrende öffentliche Abgaben entsprechend.

#### IX. Erschließungskosten

Die Verkäuferin verkauft ein voll erschlossenes Baugrundstück.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz auf Basis der Bebaubarkeit des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes, werden von der Verkäuferin getragen. Zusätzliche Erschließungsbeiträge, die aufgrund zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten oder einer zusätzlichen Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt entstehen, trägt die Käuferin.

Die Käuferin trägt die öffentlichen oder privaten Hausanschlusskosten und Baukostenzuschüsse sowie eventuelle nach Erhebungen von Erschließungskosten und Anliegerbeiträgen, welche aufgrund der künftigen Bebauung oder einer Änderung der Erschließungsanlagen erhoben werden.

Die Verkäuferin hat bei der Planung und Umsetzung des Baugebietes ein Bodenmanagementkonzept des zuständigen Landratsamtes zu beachten. Dieses sieht vor, dass grundsätzlich Boden aus dem Baugebiet zu verwenden ist, um die Erschließungsstraßen zu errichten. Der Käuferin ist das Bodenmanagementkonzept bekannt. Die Käuferin räumt der Verkäuferin daher schuldrechtlich das Recht ein, vom Kaufgegenstand unentgeltlich Erde und Bodenbestandteile zu entnehmen, um diese nach Maßgabe des Bodenmanagementkonzeptes der zuständigen Behörde zur Errichtung der Erschließungsstraßen des Baugebietes zu verwenden. Die Entnahme ist dabei begrenzt auf den Erdaushub, der im Rahmen der geplanten Bebauung für die Baugrubenerrichtung ohnehin anfallen würde. Die Erdentnahme vor Übergabe des Kaufgegenstandes begründet keine Gewährleistungsansprüche.

#### X. Mängelhaftung

1. Soweit nicht in gegenwärtiger Urkunde etwas anderes vereinbart ist, haftet die Verkäuferin für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang am Grundbesitz und hat alle Belastungen zu beseitigen. Ausgenommen hiervon sind die in dieser notariellen Niederschrift bestellten Dienstbarkeiten.

Allen Freigabe- und Löschungserklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

2. Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt und übernimmt es ohne Vereinbarung einer besonderen Beschaffenheit in dem derzeitigen Zustand unter Ausschluss jeglicher Mängelhaftung insbesondere für Sachmängel, Flächenmaße und seine Ausnutzungsmöglichkeit, soweit nicht in gegenwärtiger Urkunde etwas anderes geregelt ist. Die Verkäuferin hat keine Kenntnis von einem Altlastenverdacht oder einer sonstigen entsorgungsrelevanten Bodenkontamination. Der Haftungsausschluss gilt dabei nicht für Arglist, nicht für fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit durch den jeweiligen Veräußerer, dessen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen und nicht für durch den jeweiligen Veräußerer, dessen Vertretung

oder Erfüllungsgehilfen grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte sonstige Schäden. Der jeweilige Veräußerer haftet zudem dafür, dass sich das Vertragsobjekt hinsichtlich von Grund und Boden bis zum Besitzübergang nicht verschlechtert.

#### XI. Rücktrittsrecht, Rücktrittsfolgen

Für den Fall, dass die Käuferin den Kaufpreis nicht innerhalb von 14 Tagen nach Fälligkeit bezahlt hat, über das Vermögen der Käuferin vor Zahlung des Kaufpreises das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, der Insolvenzverwalter die Zahlung des Kaufpreises anfechtet, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Vertragsobjektes angeordnet wird oder Zwangssicherungshypotheken zur Eintragung gelangen, ist die Verkäuferin zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Der Rücktritt ist gegenüber der Käuferin schriftlich zu erklären.

Für den Fall des Rücktritts ist die Käuferin verpflichtet, den Vertragsgegenstand unentgeltlich an die Verkäuferin zurück zu übertragen oder – falls die Käuferin noch nicht als Eigentümerin eingetragen ist – einen etwaigen Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt zurück zu nehmen. Für diesen Fall stimmt die Käuferin bereits jetzt der Löschung der Erwerbsvormerkung lt. Ziffer III Nr. 1 dieser Urkunde zu.

Verkäuferin und Käuferin bewilligen und beantragen, zur Sicherung des aufschiebend bedingten Rükckerwerbsanspruchs eine Rükckerwerbsvormerkung für die Verkäuferin im Grundbuch des Flst. ... im Rang nach den in Ziffer I. bezeichneten und etwaig unter Mitwirkung der Käuferin beantragten Eintragungen, sowie im Rang vor der Erwerbsvormerkung lt. Ziffer III Nr. 1 dieser Urkunde einzutragen. Dieser Vormerkung wird jedoch ein auch mehrfach auszunutzender Rangvorbehalt dergestalt beigelegt, dass der Erwerber Grundpfandrechte im Gesamtbetrag bis zu \*\*\* EUR mit bis zu 20 Prozent per Annum ab Grundschuldbestellung sowie einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 Prozent des Grundschuldbetrags bestellen kann.

Die Verkäuferin bewilligt und beantragt, diese Rükckerwerbsvormerkung auf ihre Kosten 12 Monate nach Eigentumsumschreibung des Vertragsgegenstandes auf die Käuferin zu löschen, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen bestehen, die ohne ihre Zustimmung vorgenommen wurden.

#### XII. Verbot von Teil- oder Wohnungseigentum

Es ist der Käuferin mit Wirkung eines rechtsgeschäftlichen Veräußerungsverbotens untersagt, am Vertragsobjekt Teil- oder Wohnungseigentum zu begründen, das Vertragsobjekt an einen Dritten zu veräußern oder das Vertragsobjekt mit einem Erbbaurecht zu belasten. Das Verbot ist befristet auf xx **(Hier ist die Dauer, die der Bewerber im Nutzungskonzept angesetzt hat, einzutragen)** Jahre ab bezugsfertiger Errichtung aller Wohnungen lt. Nutzungs- und Gestaltungskonzept lt. Anlage 1.

Der Notar weist ausdrücklich darauf hin, dass ein solches rechtsgeschäftliches Veräußerungsverbot gem. § 137 S. 1 BGB (ohne dingliche Wirkung) die rechtliche Befugnis zur Verfügung unberührt lässt, die Wirksamkeit einer Veräußerung, Begründung von Teil- oder Wohnungseigentum oder Bestellung eines Erbbaurechts also unberührt bleibt, sollte gegen das Verbot verstoßen werden.

Für den Fall des Verstoßes verpflichtet sich die Käuferin für jeden Fall der Zuwiderhandlung, eine angemessene Vertragsstrafe, von bis zu insgesamt

3.000,00 € pro m<sup>2</sup> vom Verstoß betroffener Wohnfläche,

zu bezahlen, die von der Verkäuferin nach Würdigung aller Umstände im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens festzusetzen ist und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden kann. Bei der Bemessung der Vertragsstrafe kann insbesondere der Mehrwert oder Verkaufserlös berücksichtigt werden, den die Käuferin durch die Veräußerung an Dritte, durch Teilung des jeweiligen Gebäudes in Teil- und Wohneigentumseinheiten oder durch die Belastung mit einem Erbbaurecht erzielt.

Die jeweilige Vertragsstrafe entfällt, wenn die Verkäuferin das Wiederkaufsrecht nach XIII. des Vertrages wegen des jeweiligen Verstoßes geltend macht.

### XIII. Vorkaufsrecht; Wiederkaufsrecht

1. Die Käuferin bewilligt der Verkäuferin ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Vertragsobjekt.

Die vorkaufsberechtigte Verkäuferin des Erbbaugrundstücks ist verpflichtet, in jedem Fall des Verkaufs des Vertragsobjekts, sofern sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben will, auf Verlangen und auf Kosten der Verkäuferin in behördlicher Eigenurkunde nach § 29 Abs. 3 GBO eine Erklärung darüber abzugeben, dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt und auch in der Vergangenheit nicht ausgeübt hat.

Die Eintragung des Vorkaufsrechtes an nächstfolgender Rangstelle im Rang nach etwaigen in dieser notariellen Niederschrift bestellten Dienstbarkeiten zu Lasten des Vertragsobjektes wird bewilligt und beantragt.

2.1 Die Käuferin bewilligt der Verkäuferin darüber hinaus ein Wiederkaufsrecht, falls die Käuferin gegen die Bauverpflichtung nach IV. oder das Verbot nach XII. verstößt. Das Wiederkaufsrecht ist innerhalb eines Jahres ab Kenntnis der Verkäuferin vom Verstoß schriftlich auszuüben und der Käuferin zuzustellen.

Wiederkaufpreis für das Grundstück ist der heutige Kaufpreis ohne Zinsen und Auslagen. Für bereits errichtete Gebäude oder sonstige werterhöhende Verwendungen auf das Vertragsobjekt ist der Wiederkaufpreis um den Verkehrswert der Gebäude bzw. Verwendungen zu erhöhen. Der Verkehrswert wird vom zuständigen Gutachterausschuss der Verkäuferin ermittelt. Die Rückübertragung hat lastenfrei mit Ausnahme der zugunsten des Verkäufers sowie auf Verlangen des Verkäufers bestellten beschränkten dinglichen Rechte auf Kosten der Käuferin zu erfolgen. Alle sonstigen Kosten, die der Käuferin bis zum Wiederkauf entstanden sind, insbesondere Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, sowie Versorgungs- und Unterhaltungskosten werden nicht erstattet.

Der Wiederkaufspreis ist innerhalb von 3 Monaten nach Zustellung der Ausübungserklärung des Wiederkaufsrechts, frühestens jedoch innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Gemeinde als Eigentümerin und Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten, fällig.

2.2 Zur Sicherung des aufschiebend bedingten Rükckerwerbsanspruchs infolge Ausübung des Wiederkaufsrechts ist eine Rükckerwerbsvormerkung für die Verkäuferin im Grundbuch des Flst. ... im Rang nach etwaigen in der notariellen Niederschrift bestellten Dienstbarkeiten sowie im gleichen Rang wie die Rückauflassungsvormerkung unter XI. einzutragen. Dies wird bewilligt und beantragt.

3. Die Verkäuferin ist verpflichtet, sowohl mit dem dinglichen Vorkaufsrecht gemäß Abschnitt Nr. 1 als auch mit dieser Rückauflassungsvormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte zur Finanzierung zurück zu treten, wenn die Verwendung der Valuta für die Erfüllung der Bauverpflichtung sichergestellt ist

Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Löschung der Rückauflassungsvormerkung zuzustimmen, sobald die Bauverpflichtung erfüllt ist und die Frist unter Ziffer XII. abgelaufen ist.

#### XIV. Dienstbarkeiten

1.1 Die Parteien vereinbaren, dass an Flst. ..., Grundbuch von Kressbronn, Blatt ...  
- nachstehend dienendes Grundstück genannt - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbindungsrecht) zugunsten der Verkäuferin  
- nachstehend Berechtigte genannt –

eingetragen und bewilligt und beantragt wird mit folgendem Inhalt, wobei der gesamte Inhalt der Dienstbarkeit auch schuldrechtlich gilt:

Die Gemeinde ist aufgrund der vom Käufer übernommenen Dienstbarkeit berechtigt, ausschließlich die Nutzungsberechtigten (Mieter) der Wohnungen zu benennen. Die Überlassung der Ausübung der Rechte hieraus wird ausdrücklich nach § 1092 Abs. 1 S. 2 BGB zugelassen.

1.2 Die Eintragung soll im Rang vor der Rückauflassungsvormerkung nach Ziffer XI. und vor etwaigen Zwischeneintragungen durch Grundpfandrechte im Gleichrang mit den weiteren in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeiten erfolgen. Soweit erforderlich, ist die Käuferin verpflichtet, Rangrücktrittserklärungen der finanzierenden Dritten beizubringen.

1.3 Im Wege der Sicherungsvereinbarung wird dem Käufer als zukünftigem Eigentümer die Ausübung der Dienstbarkeit, einschließlich der Vermietung, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen überlassen:

Dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks ist es untersagt, einen Anteil von 25% der Wohnungen, die auf dem dienenden Grundstück errichtet werden, zu einem höheren Mietpreis als xx (**Hier ist die Mietpreiserniedrigung, die der Bewerber im Nutzungskonzept angesetzt hat, einzutragen, also 20, 33 oder 50%**) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der jeweils aktuelle Mietpreisspiegel der Verkäuferin heranzuziehen. Sollte dieser die ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum ab Antragstellung zur öffentlichen Förderung zeitlich nicht erfassen, ist die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer jährlichen Steigerung von 2% auf Basis des letzten maßgeblichen qualifizierten Mietspiegels anzusetzen.

Die Auswahl der Wohnungen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks. Dieser hat die Wohnungen, die er im Rahmen der Mietpreisbindung vermietet, der Berechtigten nach Errichtung zu benennen und insbesondere das anteilmäßige Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen darzustellen. Maßstab zur Beurteilung des Anteilsverhältnisses ist die m<sup>2</sup>-Anzahl der Wohnfläche der jeweiligen Wohnungen.

Eine Änderung der gebundenen Wohnungen in der Form, dass andere als die erstmalig benannten Wohnungen der Mietpreisbindung unterfallen sollen, ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin möglich. Die Käuferin kann die Zustimmung zur Änderung verlangen, wenn es sich ansonsten um eine unzumutbare Härte für die Käuferin handelte.

Die jeweilige Eigentümerin des dienenden Grundstücks ist dabei verpflichtet, die ihr in der Förderzusage der öffentlichen Wohnraumförderung auferlegten Bindungen auch im Verhältnis zur Berechtigten einzuhalten, insbesondere die Bestimmungen der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung zur öffentlichen Förderung maßgeblichen Förderrichtlinien einzuhalten.

Die Berechtigte hat der Löschung der Dienstbarkeit zuzustimmen, sobald die Mietpreisbindung nach V. dieses Vertrages abgelaufen ist.

2. Die Parteien vereinbaren, dass an Flst. ..., Grundbuch von Kressbronn, Blatt ...
  - nachstehend dienendes Grundstück genannt - eine Grunddienstbarkeit (Duldungspflicht Kinder- und Familienzentrum) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. ..., Grundbuch von Kressbronn, Blatt ...
  - nachstehend herrschendes Grundstück genannt –

eingetragen und bewilligt wird mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die üblichen betriebsbedingten Immissionen, insbesondere Schallbeeinträchtigungen, die vom Betrieb des Kinder- und Familienzentrums auf dem herrschenden Grundstück ausgehen, zu dulden. Hiervon erfasst ist insbesondere auch der An- und Abfahrtsverkehr inklusive des Hol- und Bringverkehrs.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeit in das Grundbuch des dienenden Grundstücks Flst. Nr. ... wird bewilligt und beantragt.

Die Eintragung soll im Rang nach der Rückauflassungsvormerkung nach XI. und vor etwaigen Zwischeneintragungen durch Grundpfandrechte im Gleichrang mit den weiteren in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeiten erfolgen. Soweit erforderlich, ist die Käuferin verpflichtet, Rangrücktrittserklärungen der finanzierenden Dritten beizubringen.

3. Die Parteien vereinbaren, dass an Flst. ..., Grundbuch von Kressbronn, Blatt ...
  - nachstehend dienendes Grundstück genannt - eine Grunddienstbarkeit (Duldungspflicht Feuerwehrwache) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. ...,

Grundbuch von Kressbronn, Blatt ... - nachstehend herrschendes Grundstück genannt –

eingetragen und bewilligt wird mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat betriebsbedingte Immissionen, insbesondere Schallbeeinträchtigungen, die vom Betrieb der Feuerwache auf dem herrschenden Grundstück ausgehen, zu dulden. Hiervon erfasst ist insbesondere auch der An- und Abfahrtsverkehr, sowie die Schallbeeinträchtigungen infolge von Einsatzbetrieb oder Feuerwehrrübungen.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeit in das Grundbuch des dienenden Grundstücks Flst. Nr. ... wird bewilligt und beantragt.

Die Eintragung soll im Rang nach der Rückauffassungsvormerkung nach XI. und vor etwaigen Zwischeneintragungen durch Grundpfandrechte im Gleichrang mit den weiteren in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeiten erfolgen. Soweit erforderlich, ist die Käuferin verpflichtet, Rangrücktrittserklärungen der finanzierenden Dritten auf eigene Kosten beizubringen.

4. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer im Wege des echten Vertrages zugunsten Dritter im Rahmen des mit dem vom Verkäufer noch zu bestimmenden Contractor abzuschließenden Gestattungsvertrages (vgl. § VI Ziffer 1b) dieser Urkunde) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Wortlaut wie als Anlage zum Muster-Gestattungsvertrag aufgeführt, zur Eintragung in das Grundbuch des Erwerbergrundstücks zu bringen.

Zur Sicherung des durch den Abschluss des Gestattungsvertrages entstehenden Anspruchs des Contractors auf Bestellung und Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wird die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsobjekt zugunsten des Verkäufers von der Käuferin bewilligt und soll anlässlich der Eintragung der Eigentumsänderung im Rang nach der Rückauffassungsvormerkung nach XI. und vor etwaigen Zwischeneintragungen durch Grundpfandrechte im Gleichrang mit den weiteren in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeiten erfolgen. Soweit erforderlich, ist die Käuferin verpflichtet, Rangrücktrittserklärungen der finanzierenden Dritten beizubringen.

5. Die Parteien vereinbaren, dass an Flst. ..., Grundbuch von Kressbronn, Blatt ... - nachstehend dienendes Grundstück genannt - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldungspflicht öffentlicher Fußweg) zugunsten der Gemeinde Kressbronn a.B.

eingetragen und bewilligt wird mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat die Nutzung eines Fußweges auf dem herrschenden Grundstück durch die Allgemeinheit zu dulden. Die Verortung des Fußweges ergibt sich aus dem als **Anlage 2** zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan, in welchem der Fußweg farblich markiert ist.

Die Unterhaltungslast sowie die Kosten zur Errichtung und Erneuerung des Fußweges tragen die Gemeinde Kressbronn und der jeweilige Eigentümer des dienenden



Grundstücks zur Hälfte, ausgehend von einem üblichen Ausbauzustand eines mindestens wassergebundenen Fußweges.

Die Eintragung dieser Dienstbarkeit in das Grundbuch des dienenden Grundstücks Flst. Nr. ... wird  
bewilligt und beantragt.

Die Eintragung soll im Rang nach der Rückauffassungsvormerkung nach XI. und vor etwaigen Zwischeneintragungen durch Grundpfandrechte im Gleichrang mit den weiteren in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeiten erfolgen. Soweit erforderlich, ist die Käuferin verpflichtet, Rangrücktrittserklärungen der finanzierenden Dritten auf eigene Kosten beizubringen.

#### XIV. Vollzugsvollmachten

1. Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, alle Erklärungen – auch Genehmigungen – zu diesem Vertrag, dessen Durchführung und Vollzug unter Entwurfsfertigung einzuholen, abzugeben und entgegenzunehmen und alle Anträge – auch getrennt – über § 15 Grundbuchordnung hinaus zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, sowie Rangbestimmungen vorzunehmen. Erklärungen sollen – behördlich nur, falls sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt werden – mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und wirksam sein.

2. Sämtliche Vertragsbeteiligten erteilen auf ihren ausdrücklichen Wunsch den Angestellten der Notare Thomas Belikan und Sebastian Mai, je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB

Frau Brunhilde Hug,  
Frau Sabine Jäger,  
Frau Stefanie Altug,  
Frau Conny Röhl,  
Frau Sandra Hügler,  
sowie Frau Ursula Niggemann-Schmidt  
alle Ehlersstraße 11, 88046 Friedrichshafen,

die vom Grundgeschäft unabhängig erteilte Vollmacht zur Vornahme und Entgegennahme aller Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes oder Teilen davon, insbesondere zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, Bewilligungen und Anträge, die mit dem Vollzug, der Berichtigung, Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages nach dem Ermessen der Bevollmächtigten zweckmäßig und / oder dienlich sind.

Die Vollmacht ist nach außen unbeschränkt erteilt und erlischt vier Wochen nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tode eines Vollmachtgebers.

Von dieser Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden vor dem beurkundenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertretern.

#### XVI. Hinweise, weitere Erklärungen, Vorkaufsrechte und Genehmigungen

Die Verkäuferin bestätigt, dass ein Vorkaufsrecht nach BauGB nicht ausgeübt wird und das auf dem Vertragsgegenstand kein Gewässer-oder Gewässerrandstreifen im Sinne des § 29 Abs. 6 WasserG BW vorhanden ist.

Ein Genehmigungserfordernis nach dem ASVG besteht nicht, da die Ausnahmevorschrift § 4 Nr. 5 ASVG eingreift, insbesondere weil ein Bauleitplan im Sinne von § 1 Abs. 2 BauGB (hier: Bebauungsplan) vorliegt.

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

1. ...
2. ...

(Hinweise des Notars)

#### XVII. Kosten, Abschriften, Steuern

Sämtliche mit gegenwärtiger Beurkundung verbundenen Kosten bei Gericht und Notar (insbesondere des Beurkundungsverfahrens einschließlich Vollzugs- und Betreuungsggebühr) sowie die Kosten für Genehmigungen, Zustimmungen und Bescheide, sowie die Grunderwerbssteuer trägt die Käuferin.

Abschriften dieser Urkunde erhalten:

- jeder Vertragsteil,
- Grundbuchamt,
- Genehmigungsbehörden,
- Gutachterausschuss,
- Finanzamt –Grunderwerbsteuerstelle-,
- Finanzierungsgläubiger,
- Behörde für Vorkaufsrecht –soweit angefordert-,

#### XVIII. Salvatorische Klausel

Teilunwirksamkeiten im weitesten Sinne berühren die Wirksamkeit der übrigen Urkunde nicht. Unwirksame Klauseln und Bestimmungen sind so zu ersetzen, wie sie dem in dieser Urkunde zum Ausdruck gekommenen wirtschaftlichen Ziele am nächsten kommen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Unterschriften

Dienstsiegel Notar