

**Vorläufige wesentliche Bestimmungen einer Kaufurkunde:**

1. Besitzübergang = Tag der Beurkundung
2. Kosten  
Die Vertragskosten, die Eintragungskosten und sämtliche Erklärungskosten sowie anfallende Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.
3. Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird verzichtet;  
Hinweis: sollte zu Finanzierungszwecken eine Vormerkungseintragung nach § 883 BGB notwendig sein, bitten wir uns dies bekannt zu geben.
4. Bauaufgabe mit Wiederkaufsrecht  
Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundbesitz innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, ein Wohngebäude zu errichten. Zur Wahrung dieser Frist genügt die Fertigstellung des Gebäuderohbaus mit vollständiger Dacheindeckung. Der Verkäufer behält sich an dem Vertragsbesitz das Wiederkaufsrecht vor für den Fall, dass der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger
  - a) die vorstehend übernommene Bauverpflichtung nicht fristgemäß erfüllt oder
  - b) das Vertragsgrundstück ohne Erfüllung der Bauverpflichtung weiter veräußert, ausgenommen eine Veräußerung an Ehegatten oder Abkömmlinge, welche die Bauverpflichtung übernehmen.Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts ist der heutige Käufer verpflichtet, dass Eigentum an dem heute erworbenen Grundbesitz kosten- und lastenfrei sofort an den heutigen Verkäufer zurück zu übertragen.

Als Wiederkaufspreis gilt der heute vereinbarte Kaufpreis.

Zusätzlich hat der heutige Verkäufer dem Wiederverkäufer geleistete Erschließungskosten zu ersetzen. Zinsen auf geleistete Beträge, Steuern und sonstige Auslagen und Kosten werden nicht vergütet. § 459 BGB bleibt unberührt.

Das Wiederkaufsrecht ist innerhalb angemessener Frist, nachdem der Verkäufer vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausübung Kenntnis erlangt hat, dem Wiederkaufsverpflichtungen gegenüber schriftlich auszuüben. Bei mehreren Verpflichteten genügt es, wenn die entsprechende Erklärung einem von ihnen zugeht.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsbesitz bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung nach § 883 BGB am Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde Schalkham, welche Zug um Zug mit Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch einzutragen ist.

Die Gemeinde Schalkham verpflichtet sich, mit der vorstehend genannten Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Wohnbauvorhabens des Käufers dienen. Entsprechende Bestätigungen der Kreditinstitute sind dabei vorzulegen.

Die Kosten des Rangrücktritts sowie der späteren Löschung der Wiederkaufsvormerkung trägt der heutige Käufer.

5. Nachzahlungsverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Schalkham, die vertragsgegenständige Bauparzelle samt Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht ohne Zustimmung der Gemeinde zu veräußern.

Erfüllt der Käufer diese Verpflichtung nicht, so ist er verpflichtet, an die Gemeinde auf Verlangen eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 23,00 Euro pro Quadratmeter der erworbenen Bauplatzfläche unverzüglich zu leisten. Dieser Nachzahlungsbetrag ist ab heute mit jährlich zwei vom Hundert – 2 % - über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, höchstens jedoch mit 12 %, zu verzinsen, wobei die Zinsen mit dem Kapital fällig werden.

Zur Sicherung der vorstehend vereinbarten Nachzahlungsverpflichtung bestellt der heutige Käufer der Gemeinde Schalkham schon heute eine Sicherungshypothek in Höhe von 50% des Grundstückspreises samt den vereinbarten Zinsen.

Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Sicherungshypothek samt Zinsen im Grundbuch am Vertragsbesitz im Gleichrang mit der Vormerkung nach Ziffer 7 dieser Urkunde.

Die Vereinbarung über Rangrücktritt und Kostentragung bezüglich der Rückauflassungsvormerkung nach Ziffer 7 dieser Urkunde gelten für die Sicherungshypothek entsprechend.

6. Allgemeine Bestimmungen

Hinsichtlich der Rechts- und Sachmängel, der Hinweise, des Vollzugsauftrages, der Abschriften, der technischen Hinweise und der Versicherung der Gemeinde Schalkham werden allgemeingültige Regeln in die notarielle Urkunde aufgenommen.

Deren genauer Abdruck würde den Rahmen dieses Mitteilungsschreibens sprengen.

7. Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass der Kaufpreis und die Vorausleistungen nach dieser Urkunde nicht innerhalb von zwei Monaten, gerechnet ab Fälligkeit, vollständig bezahlt sind, steht der Gemeinde das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag zu. Das Rücktrittsrecht ist auszuüben mittels eingeschriebenen Briefs an den Käufer, Durchschrift der Rücktrittserklärung erhält der beurkundende Notar. Im Falle des Rücktrittes gehen die damit verbundenen Kosten und Gebühren zu Lasten des Käufer; die bis dahin angefallenen Kosten und Gebühren treffen ebenfalls den Käufer.

8. Zahlungsziele

Der Kaufpreis und die genannten Vorausleistungen sind ohne weitere Aufforderung innerhalb von vier Wochen ab Tag der Beurkundung auf ein Konto der Gemeinde Schalkham einzuzahlen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Eigentumsumschreibung erst erfolgen kann bei vollständiger Kaufpreiszahlung.

Kommt der Käufer mit der Zahlung teilweise oder ganz in Verzug, werden ab dem Tag des Verzugs Zinsen erhoben in Höhe von 4 % über dem Basiszinssatz.

Die Regelungen zum Rücktritt bleiben davon unberührt.