

Urkundenverzeichnis Nr. _____ für 2023

Verhandelt in Wörrstadt, am

Vor mir, dem

**Notar
Ulrich Feth
in Wörrstadt**

erschienen:

1. **als Verkäufer:**

Herr Werner **P o p p e r** ,

geboren am 10. April 1957,

wohnhaft in 55278 Mommenheim, Mainzer Straße 59a,

- dem Notar von Person bekannt -

dieser hier handelnd nicht eigenen Namens, sondern als 1. Beigeordneter (gesetzlicher Vertreter) der

Gemeinde Mommenheim,

- die Gemeinde Mommenheim nachstehend "der Verkäufer" genannt -.

2. **als Käufer:**

a) ***

geboren am ***,

*** Staatsangehörige(r),

wohnhaft in ***, ***,

nach Angabe ***,

- ausgewiesen durch Vorlage des amtlichen Lichtbildausweises -

- b) ***
geboren am ***,
*** Staatsangehörige(r),
wohnhaft in ***, ***,
nach Angabe ***,
- ausgewiesen durch Vorlage des amtlichen Lichtbildausweises -

Der Käufer bestätigt, dass ihm der beabsichtigte Text dieses Vertrages vor mindestens zwei Wochen vom Notar zur Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch Rücksprache mit dem Notar auseinander zu setzen.

Die Erschienenen erklärten sodann:

Wir schließen folgenden

Kaufvertrag

I. Vorbemerkungen und Grundbuchstand

Der Verkäufer hat als Mitglied einer sog. Umlegungsgemeinschaft im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung für das Baugebiet „Am Lazarienpfad“ in Mommenheim u.a. das heutige Kaufobjekt erworben (Urkunde des Notars Prof. Dr. Christopher Keim vom 11. Dezember 2020 -URNr. 3896/2020 -nachfolgend auch „Bezugsurkunde“ genannt-).

Die Umlegungsgemeinschaft hat auf ihre Kosten die Neuvermessung, Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke in dem Baugebiet „Am Lazarienpfad“ betrieben.

Die Baulandumlegung und die Erschließung sind inzwischen abgeschlossen und jedem Mitglied der Umlegungsgemeinschaft wurden seine baureifen Grundstücke zugewiesen und in sein Grundbuch übertragen.

II. Kaufobjekt

1. Der Kaufgegenstand ist im Grundbuch vorgetragen wie folgt:

Amtsgericht	Mainz
Grundbuch von	Mommenheim
Blatt	3780

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. ***

Gemarkung Mommenheim

Flur 6 Flurstück ***, ***,
***, groß *** qm

Abteilung I:

Alleineigentümer ist die Gemeinde Mommenheim.

Abteilung II:

Keine Belastungen.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen.

2. Die Lage des Kaufobjektes ist aus der dieser Urkunde als **Anlage** beigefügten Liegenschaftskarte ersichtlich.

III. Verkauf

Der Verkäufer verkauft dem Käufer -zu Alleineigentum / jeweils zu gleichen Teilen- den vorstehend in Abschnitt II. genannten Grundbesitz mit allem gesetzlichem Zubehör (Kaufobjekt).

IV. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt € ***/qm, somit insgesamt für *** qm

€ ***,--

(in Worten: Euro ***)

2. Im Gesamtkaufpreis sind die Erschließungskosten enthalten. Die Erschließung ist fertig gestellt.
3. Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von einem Monat von heute an gerechnet.

Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung soll im Hinblick auf die Person des Verkäufers als Gebietskörperschaft nicht Fälligkeitsvoraussetzung sein.

4. Der Kaufpreis ist unmittelbar auf folgendes Konto der Verbandsgemeinde Rhein-Selz bei der Rheinhessen Sparkasse mit Sitz in Mainz unter Angabe des Verwendungszwecks „Kaufpreis Mommenheim Grundstück Flur *** Nr. ****“ zu zahlen:

IBAN DE98 5505 0120 0120 0050 04.

5. Der Käufer kommt auch ohne Mahnung in Verzug, wenn er bei Fälligkeit nicht zahlt. Auf die gesetzlichen Regelungen für den Fall des Verzuges, insbesondere auf die Höhe der Verzugszinsen wurde hingewiesen.
6. Wegen der vorstehend übernommenen Zahlungsverpflichtung gemäß Ziffer 1 nebst Verzugszinsen ab dem Datum der vollstreckbaren Ausfertigung unterwirft sich der Käufer - mehrere als Gesamtschuldner haftend- gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Es kann jederzeit vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Eine Beweislastumkehr soll hiermit nicht verbunden sein.

7. Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen hiermit den amtierenden Notar unter Verzicht auf ihr eigenes Antragsrecht, diese Urkunde erst dann dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung vorzulegen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (ohne Verzugszinsen) nachgewiesen ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den Erhalt des Kaufpreises schriftlich zu bestätigen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur auszugsweise - ohne Auflasung - ausgehändigt werden.
8. Die Finanzierung des Kaufpreises und der Erwerbskosten ist ausschließlich Sache des Käufers. Der Käufer ist darauf hingewiesen, dass eine Belastung des Kaufobjektes, auch zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises, vor der Eigentumsumschreibung auf den Käufer nicht möglich ist. Sofern der Finanzierungsgläubiger die Auszahlung des Darlehens in Höhe des Kaufpreises von der Hinterlegung bei dem Notar abhängig macht, ist der Verkäufer bereit, hieran mitzuwirken, soweit es seine Stellung als Eigentümer und Verkäufer verlangt.

V. Erschließung

1. Die Ersterschließung des Grundbesitzes erfolgte durch einen privaten Erschließungsträger, die Weber-Consulting-Beratungs-GmbH. Die entstandenen Kosten wurden bzw. werden ausschließlich den an der Umlegungsgemeinschaft beteiligten Grundstückseigentümern, auch der Ortsgemeinde, direkt in Rechnung gestellt. Eine öffentlich-rechtliche Beitragserhebung erfolgte daher nicht. Verkäufer und Käufer vereinbarten hierzu: Mit dem Kaufpreis sind alle Kosten der Ersterschließung mit Anlagen nach §§ 127 ff. BauGB und Kommunalabgabengesetz enthalten. Zu diesen Erschließungskosten gehören jedoch nicht die Hausanschlusskosten sowie etwaige, von den Versorgungsträgern angeforderte Baukostenzuschüsse, diese sind vom Käufer zu tragen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bei intensiverer Grundstücksnutzung (mehr als eine Wohneinheit) zusätzliche Beitragsforderungen entstehen können. Diese gehen zu Lasten des Käufers.

2. Beim Straßenendausbau wurde die Einfassung entlang der Privatgrundstücke gemäß DIN 18 318 mit einem Betonkeil von 15 cm Breite auf den Privatgrundstücken gegen ein Abkippen oder ein Verschieben gesichert. Der Käufer als künftiger Grundstückseigentümer gestattet dies, ohne dass ihm dafür eine Entschädigung zusteht oder er sonstige Ansprüche gegen die Gemeinde oder den Erschließungsträger geltend machen kann.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Vereinbarungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend weiter zu verpflichten.

VI. Verfügungsverbot, Bauverpflichtung, Nutzung und Wiederkaufsrecht

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer
 - a) das verkaufte Grundstück innerhalb von fünf Jahren ab Besitzübergang mit einem Wohnhaus gemäß bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften zu bebauen und das in dieser Frist so errichtete Gebäude zu beziehen, und
 - b) das Grundstück weder im unbebauten noch im bebauten Zustand innerhalb der Frist lit. a) ohne Zustimmung der Gemeinde an Dritte zu veräußern; als Dritter gilt nicht der jeweilige Ehegatte, eingetragene Lebenspartner, Lebensgefährte in eheähnlicher Lebensgemeinschaft bzw. Abkömmling, sofern dieser die Eigennutzungspflicht (und Pflicht nach lit. a) auf die Restdauer übernimmt.
2. Ab Veräußerung gilt:

Verstößt der Käufer gegen die in Ziffer 1. genannten Pflichten oder wird Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung über das Objekt angeordnet, es sei denn diese werden binnen zwei Monaten ab Anordnung wieder aufgehoben, oder wird das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet oder mangels Masse nicht eröffnet oder gibt er die eidesstattliche Versicherung im Sinne der §§ 807, 883 ZPO ab, ist die Gemeinde zum Wiederkauf berechtigt.

3. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts hat in Schriftform binnen eines Jahres ab Kenntnis von den das Recht auslösenden Tatsachen zu erfolgen. Wiederverkaufspreis ist der heutige Grundstückspreis, zuzüglich der vom Käufer entrichteten Erschließungs- und Anschlusskosten, zuzüglich der Wertsteigerung, die aufgrund der Investitionen des Käufers zur Errichtung des Gebäudes eingetreten sind. Diese Wertsteigerung hat der Gutachterausschuss des Landkreises Mainz-Bingen mit verbindlicher Wirkung für beide Parteien festzustellen. Die durch die Auslösung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.
4. Zur Sicherung des bedingten Rückübereignungsanspruchs bewilligt der heutige Käufer und beantragt die Gemeinde die Eintragung einer Vormerkung, als verbundener Antrag mit der Umschreibung des Eigentums auf den heutigen Käufer, § 16 GBO. Wenn der Käufer seine Bauverpflichtung erfüllt und dies in geeigneter Weise dem Verkäufer nachgewiesen hat, ist die Vormerkung im Grundbuch wieder zu löschen; die Kosten hierfür hat der heutige Käufer zu tragen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten des Käufers, Grundpfandrechten zugunsten deutscher Kreditinstitute oder Versicherungsunternehmen den Vorrang einzuräumen, die nachweislich nur der Finanzierung des Kaufpreises und des auf dem Kaufobjekt zu errichtenden Gebäudes dienen und vom Gläubiger nur zur Zahlung des Kaufpreises bzw. nach Baufortschritt ausgezahlt werden.

5. Die Rückübereignung hat frei von Miet- und Pachtverhältnissen zu erfolgen.

VII. Besitz, Nutzen, Lasten

1. Besitz, Nutzung, Lasten, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr gehen auf den Käufer mit Kaufpreiszahlung über.
2. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Das Grundstück ist geräumt.

VIII. Sach- und Rechtsmängel

1. Das Grundstück ist unbebaut, es handelt sich um einen Bauplatz für ein Wohnhaus. Dies ist geschuldete Beschaffenheit; Rechte des Käufers beschränken sich auf Rücktritt.
2. Im Übrigen gilt: Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand. Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels sind ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet auch nicht für die angegebene Grundstücksgröße, den Grenzverlauf und für die Verwendung des Kaufobjektes für Zwecke des Käufers, soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

3. Dem Käufer ist bekannt, dass das gesamte Neubaugebiet „Am Lazarienpfad“ auf Kosten der Umlegungsgemeinschaft archäologisch und geomagnetisch untersucht wurde. Im Rahmen dieser Untersuchungen und der Erschließungsarbeiten wurden historische Gegenstände gefunden, die durch das Denkmalamt gesichert und geborgen wurden. Diese Untersuchungen und Bergungsarbeiten sind inzwischen abgeschlossen und die zuständige GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ hat mittlerweile gegenüber der Gemeinde die gesamte Fläche des Neubaugebietes „Am Lazarienpfad“ freigegeben. Somit steht nach Angabe der Gemeinde aus archäologischer Sicht dem nichts mehr im Wege, dass unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten mit den einzelnen Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Gleichwohl hat der Notar auf die Regelung des § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen, wonach auch die Träger privater Bauvorhaben, deren Gesamtkosten jeweils € 500.000,00 übersteigen, durch das Denkmalamt im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden können, wobei der Erstattungsbetrag in der Regel 1 v. H. der Gesamtkosten der Vorhaben

nicht überschreiten soll. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme des Käufers auf dem Kaufobjekt, z.B. beim Aushub der Baugrube, derartige Kosten entstehen, trägt diese allein der Käufer.

4. Der Vertragsgegenstand ist frei von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben, und lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuchs zu verschaffen, soweit solche Lasten in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommen werden.

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine nicht im Grundbuch eingetragene altrechtliche Dienstbarkeiten oder Baulasten bekannt sind.

IX. Kosten und Steuern

Die Kosten dieser Urkunde bei Notar, Gericht, Behörden sowie die Grunderwerbsteuer belasten den Käufer. Etwaige Kosten für Freistellung von Belastungen trägt der Verkäufer. Vertretene Beteiligte tragen ihre Genehmigungskosten selbst.

X. Auflassung

1. Die Beteiligten erklären sich darüber einig, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz auf den Käufer, wie in Abschnitt III. angegeben, übergehen soll und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.
2. Alle Beteiligten bevollmächtigen sich gegenseitig sowie die Mitarbeiter des amtierenden Notars, die Damen Monika Dorau und Yvonne Brand sowie die Herren Martin Emrich und Marcel Niemierza, und zwar jeden allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur vertragsgemäß lastenfremen Umschreibung des verkauften Grundbesitzes sowie zur Eintragung dinglich bestellter Rechte gemäß den Bedingungen dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.

Von der Vollmacht kann nur vor dem Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt oder dem Notariatsverwalter an seiner Stelle Gebrauch gemacht werden.

3. Die Beteiligten beantragen die Löschung der eingetragenen und bis zur Eigentumsumschreibung noch einzutragenden Belastungen im Grundbuch nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten, auch bezüglich etwaiger Mithaftstellen.

XI. Vollzug

Der Notar, sein amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger im Amt oder der Notariatsverwalter an seiner Stelle wird beauftragt und bevollmächtigt, alle zur Wirksamkeit und Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen zu dieser Urkunde einzuholen, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben, sowie die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

XII. Schlussbestimmungen

1. Weitere Abreden wurden nicht getroffen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Regelung treten, die deren Sinn und Zweck am nächsten kommt.

XIII. Hinweise

Der Notar hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
2. Hierzu ist insbesondere die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) notwendig.

3. Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertrags-
teile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
4. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der
ganze Vertrag nichtig sein.

- - - - -

Die Beteiligten versichern nach Belehrung, dass alle abgegebenen Erklärungen richtig und
vollständig sind.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er keine steuerliche Beratung übernimmt, eine solche
bei fehlender Kenntnis der Beteiligten zur Vermeidung steuerlicher Nachteile jedoch zweck-
dienlich ist.

Den Beteiligten hat vor Beurkundung ein vollständiger Entwurf vorstehender Urkunde vorge-
legen.

**Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen,
der Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und
von den Erschienenen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:**