

Notar Karl Sätzler

Mittelstraße 4 ♦ 88471 Laupheim

Tel.: +49 7392 9638-0 ♦ Fax: +49 7392 9638-27

Laupheim

Beurkundet am - -.

Vor mir,

Notar Karl Sätzler

mit dem Amtssitz in Laupheim

erscheinen heute in den Kanzleiräumen des Notars:

1. **Herr Bürgermeister Michael Knoll**,
geschäftsansässig Silcherstraße 2 in 89194 Schnürpflingen,
dem Notar von Person her bekannt

welcher erklärt, er handle nachfolgend als Bürgermeister und damit als gesetzlicher Vertreter der

Gemeinde Schnürpflingen

Postanschrift: Silcherstraße 2, 89194 Schnürpflingen

2. **Frau Martina Muster**,
geboren am ,
wohnhaft Testgasse 1 in 88471 Laupheim,
ausgewiesen durch ihren Personalausweis
3. **Max Muster**,
geboren am ,
wohnhaft Testgasse 1 in 88471 Laupheim,

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

Bauplatzkaufvertrag mit Ablösevereinbarung

I. Kaufvertrag

§ 1 Grundbesitz, Verkauf

Die **Gemeinde Schnürpflingen**

- nachstehend auch „**Veräußerer**“ genannt -,

verkauft und veräußert

an **Frau Martina Muster und Max Muster**

- nachstehend auch „**Erwerber**“ genannt -,

- zum Miteigentum je zur Hälfte -,

das folgende Bauplatzgrundstück

Grundbuch des Amtsgerichts Ulm für Schnürpflingen
Gemarkung Schnürpflingen Blatt **1234-Bauplatz** BV 1

Flst. 999 Unterer Weinstetter Weg
Landwirtschaftsfläche

600 m²

- nachstehend auch „**Kaufgrundstück**“ genannt -.

Das Kaufgrundstück ist nach Abt. II und Abt. III des Grundbuchs **unbelastet**.

Das Kaufgrundstück wird vom Erwerber zum Zweck der Bebauung mit einem Wohnhaus erworben.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „**Unterer Weinstetter Weg**“ sind dem Erwerber bekannt und werden von ihm anerkannt.

§ 2 Auflassung, Eigentumsvormerkung

Der Veräußerer und der Erwerber sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem vorstehend genannten Grundstück vom Veräußerer auf den Erwerber im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. Der Veräußerer stellt klar, dass diese Einigung die Eintragungsbewilligung nicht enthält, so dass aufgrund der Auflassung allein das Eigentum nicht umgeschrieben werden kann.

Der Veräußerer ermächtigt den Notar, die Eintragungsbewilligung und den -antrag gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Der Notar wird angewiesen, von der Ermächtigung dann Gebrauch zu machen, wenn ihm der Veräußerer die unbare Kaufpreiszahlung (Überweisung) schriftlich bestätigt und nachgewiesen hat (Kopie von Kontoauszügen oder Bestätigung der Bank) oder der Erwerber diesen Sachverhalt in geeigneter Weise nachweist. Der Veräußerer verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich nach Kaufpreiseingang die genannten Bestätigungen und Nachweise zu übermitteln; bei mehreren Veräußerern genügt die Übermittlung durch einen Veräußerer.

Zur Sicherung des Erwerbers bewilligt der Veräußerer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu Lasten des Kaufgrundstücks in das Grundbuch. Der Erwerber beantragt die Eintragung der Vormerkung zunächst nicht, behält sich jedoch jederzeitige einseitige Antragstellung vor.

§ 3 Gesamzahlungsbetrag

Der vom Erwerber an den Veräußerer insgesamt zu zahlende Gesamzahlungsbetrag sowohl für

- a) das **Grundstück** (Grund und Boden) als auch
- b) für die **Erschließung des Grundstücks** (Ablösebetrag)

beträgt

??,00 Euro.

Und setzt sich wie folgt zusammen:

1	Kaufpreis (Grund und Boden), siehe nachfolgend § 4	€
2	Ablösebeitrag (siehe Teil II), siehe nachfolgend § 5 und Teil II.	€
	<u>Summe</u>	,00 €

Der Erwerber hat den vorstehenden Gesamzahlungsbetrag betrag ohne weitere Zahlungsaufforderung innerhalb von **1 (ein) Monat** ab heute auf das Konto der Gemeinde Schnürpflingen bei der Sparkasse Ulm, **IBAN DE18 6305 0000 0004 8006 60** zu überweisen.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Maßgebend für eine rechtzeitige Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Empfängerkonto. Im Verzugsfall besteht insbesondere Anspruch auf die gesetzlichen Verzugszinsen. Rechte und Ansprüche nach den gesetzlichen Vorschriften über die allgemeinen Leistungsstörungen sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen seiner vorstehenden Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Veräußerer ist berechtigt, sich ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen. Mehrere Erwerber haften für ihre Verpflichtungen aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.

§ 4 Grundstückskaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück (Grund und Boden) beträgt

???,00 Euro/m²,

insgesamt somit auf der Grundlage des in § 1 aufgeführten Messgehalts

??,00 Euro.

Zum Schutz der Randsteine und zur Gewährung einer ordentlichen Ausführung hat die Gemeinde Schnürpflingen eine Verlängerung der Grundstückshausanschlusleitungen (Wasserleitung, Abwasserkanal) in das Kaufgrundstück eingelegt. Die eingelegten **Hausanschlüsse**, einschließlich Prüfschacht, sind im Kaufpreis für das Grundstück (Grund und Boden) enthalten.

Die das Kaufgrundstück betreffenden Kosten der Vermessung sind im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Die Kosten einer etwaigen Abmarkung des Kaufgegenstands sowie die künftigen Kosten der Katasterfortführung nach Gebäudeerrichtung sind vom Erwerber zu tragen.

Im Kaufpreis **nicht** enthalten sind etwaige künftig entstehende öffentlich-rechtliche Beiträge, Gebühren und Abgaben für künftige Maßnahmen.

Im Kaufpreis **nicht** enthalten sind die Anschlusskosten an das gemeindliche Breitbandnetz und sowie die Anschlusskosten der privaten Netzbetreiber für Strom, Telefon, Telekommunikation und gegebenenfalls Erdgas.

§ 5 Ablösevereinbarung

Die öffentlich-rechtlichen Abgaben

- **Erschließungsbeitrag** nach §§ 127 ff Baugesetzbuch einschließlich Ausgleichsmaßnahmen
- **Kanalbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindegesetz
- **Klärbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindegesetz
- **Wasserversorgungsbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindegesetz

werden nachfolgend in Teil II dieser Urkunde in einer öffentlich-rechtlichen Ablösevereinbarung abgelöst. Der danach zu zahlende Ablösebetrag ist vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis für das Grundstück (Grund und Boden) nach § 4 an die Gemeinde Schnürpflingen zu zahlen.

§ 6 Hinweise an den Erwerber

Gesetzliche Verpflichtungen

Der Erwerber wurde vom Veräußerer auf die Verpflichtungen aus § 126 BauGB hingewiesen, insbesondere:

- die Duldung von Masten und Kabeln für die Straßenbeleuchtung,
- die Duldung von Hinweisschildern für Erschließungsanlagen,
- die Verpflichtung zur Anbringung eines Hausnummernschildes.

Erschließung

1. Die Gemeinde Schnürpflingen weist darauf hin, dass das Baugebiet noch nicht vollständig erschlossen ist. Das voraussichtliche Fertigstellungsdatum der Erschließungsanlagen ist noch nicht bekannt. Unvorhergesehenes kann zu Verzögerungen im Bauablauf führen. Es besteht keine zivilrechtliche Verpflichtung der Gemeinde Schnürpflingen zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen bis zu einem bestimmten Termin. Der Erwerber hat alle öffentlichen Erschließungsarbeiten auf dem Kaufgrundstück bis zu deren Beendigung ohne Entschädigung zu dulden.
2. Soweit entlang der Straße Stützmauern notwendig und genehmigt werden, sind diese auf Kosten des Erwerbers zu errichten und zu unterhalten.
3. Die Abgrenzung der öffentlichen Zufahrtswege gegenüber dem Kaufgrundstück erfolgt im Zuge der Erschließung durch das Setzen der Randsteine. Die Betonfundamente der Randsteine ragen auch in das Grundstück des Erwerbers und sind von ihm und seinen Rechtsnachfolgern dauerhaft zu dulden.

Der Erwerber haftet während seiner Bauphase (bis zur Fertigstellung der Außenanlagen) für alle Beschädigungen der an das Bauplatzgrundstück angrenzenden Randsteine, sofern er oder ein von ihm beauftragter Dritter diese Beschädigungen nachweislich verursacht hat.

4. Veränderungen der im Zuge der Erschließung vorgenommenen Randsteinabsenkung, die Anpassung der Randsteine und des Gehweges an das Straßenniveau und die Anpassung des Kontrollschachtes an das Geländenniveau bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Schnürpflingen. Die Gemeinde erteilt oder verweigert die Zustimmung nach ihrem Ermessen. Im Falle der Erteilung der Zustimmung durch die Gemeinde Schnürpflingen ist die Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Durch die Maßnahme entstehende Kosten hat der Erwerber zu tragen.
5. Die im Zuge der Erschließung hergestellten Pflanzinseln in der Straßenfläche sind dem Erwerber bekannt. Eine Veränderung daran oder ein Rückbau ist nicht möglich.

Landwirtschaftliche Betriebe

Der Erwerber erklärt weiter, dass er von der Gemeinde Schnürpflingen ausdrücklich darüber informiert worden ist und sich dessen bewusst ist, dass sich auf den umliegenden Grundstücken landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung sowie landwirtschaftliche Grundstücke befinden, die jeweils dieser Nutzung entsprechend bewirtschaftet werden.

Gegen die Emissionen aus dieser Nutzung erhebt der Erwerber weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich Einwendungen und er verzichtet auf die Geltendmachung von eventuellen Schadenersatz- und Unterlassungsansprüchen.

§ 7 Besitz- und Gefahrübergang

Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung.

Mit Besitzübergabe gehen alle Nutzungen, Lasten und die Gefahren sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Erwerber über. Der Erwerber trägt die Grundsteuer ab 01.01.2027.

Das Kaufgrundstück ist nicht vermietet oder verpachtet und wird dem Erwerber miet- und pachtfrei übergeben.

§ 8 Unterhaltung des Baugrundstücks

Der Erwerber ist verpflichtet, das Kaufgrundstück ab Übergabe und Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu bewirtschaften und zu pflegen, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird und die nachbarlichen Belange gewahrt sind. Insbesondere ist das Grundstück zweimal im Jahr zu mähen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Dritter berechtigt, die notwendigen Arbeiten gegen Ersatz der hierfür entstehenden Kosten auszuführen.

§ 9 Sach- und Rechtsmängel

Das Kaufgrundstück muss zur Bebauung im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes tatsächlich und rechtlich geeignet sein.

Im Übrigen ist das Kaufgrundstück im heutigen Zustand verkauft. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Mangels, insbesondere auch wegen Güte und Bodenbeschaffenheit, werden ausgeschlossen.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten des Grundstücks nicht bekannt sind. Der Veräußerer stellt dem Erwerber auf Anforderung die von der Gemeinde Schnürpflingen im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung eingeholten Unterlagen zu den Erkundungen und Untersuchungen des Erdreichs und dem Untergrund zur Verfügung, haftet jedoch nicht für die konkrete Untergrundbeschaffenheit des Kaufgrundstücks.

Von diesem Ausschluss der Haftung des Veräußerer ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Veräußerer hat dem Erwerber das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, von Besitzrechten Dritter, von Baulasten sowie von Rückständen an Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

§ 10 Wiederkaufsrecht

Der Erwerber räumt der Gemeinde Schnürpflingen das Recht zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks ein. Dieses Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn der Erwerber oder sein Rechtsnachfolger

- nicht selbst innerhalb von **3 (drei) Jahren**, gerechnet ab heute, auf dem Kaufgrundstück mit dem Bau eines Wohnhauses (eines Doppelhauses bei Bauplatz 8 und 9) beginnt und dieses nicht innerhalb von **5 (fünf) Jahren**, gerechnet ab heute, bezugsfertig hergestellt hat oder
- das Grundstück ganz oder teilweise **unbebaut weiterveräußert** oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- vor einer solchen Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Erwerbers oder seines Rechtsnachfolgers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgewiesen wird.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Gemeinde Schnürpflingen als Wiederkaufspreis zu zahlen:

- a) den gesamten Kaufpreis nach § 3 einschließlich dem dort aufgeführten Kostenersatz,
- b) vom Erwerber nachweislich bezahlte etwaige weitere Erschließungsbeiträge oder Anschlussgebühren nach dem KAG, Baugesetzbuch oder Gemeinde-satzung,

- c) denjenigen gegebenenfalls durch ein durch den zuständigen Gutachterausschuss nach dem Baugesetzbuch in einem Verkehrswertgutachten zu ermittelnden Geldbetrag, um den sich der Grundstückswert im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts infolge begonnener Baumaßnahmen des Erwerbers objektiv erhöht hat. Bei einem nicht begonnenen Bau sind die Kosten des Erwerbers für das Baugesuch, die Statik und die Architektenleistungen nicht zu erstatten.

Die anfallenden Kosten der Rückübertragung des Kaufgrundstücks und alle damit veranlassten oder in Zusammenhang stehenden Gebühren und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.

Die von der Gemeinde Schnürpflingen an den Erwerber zu zahlenden Geldbeträge sind jeweils nicht zu verzinsen. Die Gemeinde Schnürpflingen kann etwaige Grundpfandrechte oder sonstige Rechte Dritter am Kaufgrundstück mit dem Wiederkaufspreis ablösen.

Zur Sicherung des durch die Ausübung des bedingten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Gemeinde Schnürpflingen auf Rückübertragung des Eigentums wird vom Erwerber die Eintragung einer entsprechenden Erwerbsvormerkung in das Grundbuch **bewilligt**. Die Gemeinde Schnürpflingen **beantragt** hiermit die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch bei Eintragung der Eigentumsänderung auf den Erwerber.

§ 11 Verpflichtung zur Eigenwohnnutzung, Veräußerungsverbot und bedingte Nachzahlungsverpflichtung

Das Kaufgrundstück wird vom Veräußerer dem Erwerber, über die Regelung in § 8 hinaus, unter der Erwartung einer mindestens 8-jährigen Selbstnutzung der Hauptwohnung in dem zu erstellenden Wohnhaus durch den Erwerber als Eigentümer veräußert.

Unter dieser Erwartung werden folgende Regelungen getroffen:

1. Der Erwerber wird in dem auf dem Kaufgrundstück zu erstellenden Wohnhaus die Hauptwohnung selbst beziehen, auf die Dauer von **8 (acht) Jahren** ab dem Datum des Erstbezugs selbst bewohnen und das bebaute Grundstück binnen dieser Frist nicht veräußern. Eine Veräußerung in diesem Sinne ist auch die Einräumung eines Erbbaurechts für einen Dritten.
2. Handelt der Erwerber der in Ziffer 1 beschriebenen Vereinbarungen zuwider, so steht der Gemeinde Schnürpflingen ein Anspruch auf eine Nachzahlung zum heutigen Kaufpreis zu.

Der Nachzahlungsbetrag besteht in der Höhe der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Aufbauten zum Berechnungszeitpunkt. Der Verkehrswert des Grundstücks ohne Aufbauten ist durch den zuständigen Gutachterausschuss nach dem Baugesetzbuch in einem Verkehrswertgutachten zu ermitteln.

3. Für jedes volle Jahr der Erfüllung der Erwartung aus Ziffer 1 wird vom ermittelten Nachzahlungsbetrag der Anteil von 1/8 des Nachzahlungsbetrags subtrahiert, so dass sich nach Ablauf der 8-Jahresfrist auch der Nachzahlungsbetrag erledigt hat.

Wird nur ein Teil des Grundstücks veräußert, so ist die Nachzahlung für diesen Teil in entsprechender Höhe fällig.

4. Überträgt der Erwerber das Eigentum an dem Grundstück mit Gebäude ganz oder teilweise an Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung (AO), so entfällt für diesen Fall der Veräußerung eine Nachzahlung, wenn der betreffende Erwerber die Verpflichtung aus dieser Vereinbarung für die restliche Laufzeit übernimmt.

Gibt der Erwerber nur die Eigennutzung auf, so entfällt ebenfalls eine Nachzahlung, wenn die Wohnung durch Angehörige im obigen Sinne für die gesamte restliche Laufzeit benutzt wird.

Die Gemeinde Schnürpflingen verzichtet auf eine Sicherstellung der bedingten Nachzahlungsverpflichtung durch Grundbucheintragung eines Grundpfandrechts.

§ 12 Kosten

Die Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs einschließlich von Kosten für behördliche Genehmigungen, Zustimmungen und Bescheinigungen sowie die anfallende Grunderwerbsteuer hat der Erwerber zu tragen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass zur Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer erforderlich ist.

§ 13 Vollmacht

Alle Beteiligten erteilen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Gemeinde Schnürpflingen und ihren jeweiligen Vertretern sowie den Notarangestellten, Frau Elisabeth Hallas, Frau Anja Speer, Frau Daniela Bibinger und Frau Carina Braun, je einzeln, die von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängige Vollmacht, sie bei sämtlichen zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch die Befugnis zur Stellung und Zurücknahme von Anträgen sowie zur Abgabe von Bewilligungen jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt, auch hinsichtlich der Eigentumsvormerkung des Erwerbers.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und können die Vollmacht ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Eine Pflicht für die Ausübung der Vollmacht besteht nicht. Von der Vollmacht kann nur an der Notarstelle des Notars Gebrauch gemacht werden.

Der Notar, sein Sozium sowie ihre jeweiligen Vertreter oder Amtsnachfolger - jeder stets einzeln - sind über die vorstehende Vollmacht hinaus beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde zu betreiben und herbeizuführen und alle in diesem Zusammenhang möglichen Erklärungen gegenüber jeglichen Beteiligten und allen sonstigen Stellen und Behörden abzugeben.

§ 14 Hinweise, Sonstiges

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass

- sämtliche Vereinbarungen und Absprachen im Zusammenhang mit dieser Urkunde zu ihrer Wirksamkeit der Aufnahme in die notarielle Urkunde bedürfen
- durch den Notar keine steuerliche Belehrung oder Beratung erfolgt ist und dies von den Beteiligten selbst erledigt werden muss.

Der Erwerber bestätigt im Hinblick auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz, dass er den Entwurf des heutigen Kaufvertrags vom Notar vor mehr als 2 Wochen erhalten hat.

II. Ablösevereinbarung

§ 1 Beteiligte und Gegenstand der Vereinbarung

Zwischen der

Gemeinde Schnürpflingen
nachfolgend auch „**Gemeinde**“ genannt)

und

dem **Erwerber** (als künftigem Eigentümer des Kaufgrundstücks)
nachfolgend auch „**Ablösender**“ genannt)

wird folgende Vereinbarung über die Ablöse

- **Erschließungsbeitrag** nach §§ 127 ff Baugesetzbuch einschließlich Ausgleichsmaßnahmen
- **Kanalbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindefestsetzung

- **Klärbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindegesetz
- **Wasserversorgungsbeitrag** nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindegesetz

getroffen:

§ 2 Hinweis

Der Notar hat die Vertragsparteien abstrakt auf Wesen und Erfordernisse einer wirksamen Ablösevereinbarung hingewiesen. Der Vertreter der Gemeinde versichert, dass die Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 3 Rechtsgrundlagen

1. Nach § 133 Abs. 3 S. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 19 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie nach § 26 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit § 36 Abwassersatzung und § 39 Wasserversorgungssatzung können der Erschließungs-, der Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden.
2. Die Gemeinde und der Ablösende sind sich darüber einig, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und die nach der Erschließungsbeitragsatzung, der Abwasser- und Wasserversorgungssatzung entstehenden Beiträge abzulösen.
3. Bei Änderung der Sach- und/oder Rechtslage können weitere Beitragsverpflichtungen entstehen.

§ 4 Berechnungsgrundlagen

1. Die Ablösesumme für den Erschließungsbeitrag bestimmt sich nach der Höhe des unter Anwendung der Bestimmungen der Erschließungsbeitragsatzung voraussichtlich entstehenden Beitrags.
2. Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach der Erschließungsbeitragsatzung auf die erschlossenen Grundstücke in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen. Die Nutzungsflächen der Grundstücke ergeben sich durch Vervielfachung ihrer Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor entsprechend ihrer baulichen Ausnutzbarkeit.
3. Die Gemeinde hat den für die Ablöse maßgebenden Ablösesatz durch Verteilung des voraussichtlichen umlagefähigen Erschließungsaufwands auf die voraussichtlichen Nutzungsflächen der erschlossenen Grundstücke ermittelt.

4. Der Ablösesatz beträgt je m² Nutzungsfläche für die von der Gemeinde entsprechend dem Bebauungsplan noch endgültig herzustellenden Erschließungsanlagen: XX,XX Euro.
5. Die Ablösesumme für den Abwasserbeitrag bestimmt sich nach der Höhe des unter der Anwendung der Bestimmungen der Abwassersatzung voraussichtlich entstehenden Beitrags. Der Ablösesatz beträgt je m² Nutzungsfläche für den Teilbeitrag für den öffentlichen Kanal **2,76 Euro** und für den Teilbetrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks **1,07 Euro**.
6. Die Ablösesumme für den Wasserversorgungsbeitrag bestimmt sich nach der Höhe des unter der Anwendung der Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung voraussichtlich entstehenden Beitrags. Der Ablösesatz beträgt je m² Nutzungsfläche **1,41 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer**.

§ 5 Ermittlung der Höhe der Ablösesumme

1. Nach der Erschließungsbeitragssatzung, der Abwassersatzung und der Wasserversorgungssatzung ist der Beitragsmaßstab die Nutzungsfläche. Diese ergibt sich aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor.
2. Das Ablösegrundstück hat eine Größe von XXX m². Es ist mit bis zu zwei Vollgeschossen bebaubar. Bei einem Nutzungsfaktor von 1,25 ergibt sich eine Nutzfläche von gerundet XXX,X m².
3. Hieraus errechnet sich gemäß § 3 dieser Ablösevereinbarung folgende Ablösesumme:

	Nutzungsfläche m ²	Ablösesatz		Ablösebeitrag in Euro
Erschließungsbeitrag			=	€
Teilbeitrag öffentlicher Kanal		2,76 €/m ²	=	€
Teilbetrag Klärwerk		1,07 €/m ²	=	€
Wasserversorgungsbeitrag		1,41 €/m ²	=	€
zuzüglich 7% USt. aus dem Wasserversorgungsbeitrag			=	€
		<u>Ablösesumme gesamt</u>		€

§ 6 Rechtswirkungen

1. Durch den Abschluss dieser Ablösevereinbarung wird der Erschließungsbeitrag für die in § 3 bezeichneten Erschließungsanlagen für das Ablösegrundstück in der in § 4 Ziffer 2 bezeichneten Flächenausdehnung abgelöst und das Entstehen einer Beitragspflicht ausgeschlossen.
2. Die Fälligkeit der Ablösesumme richtet sich nach Teil I § 3 dieser Urkunde. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge gemäß § 240 AO berechnet.
3. Der Ablösende unterwirft sich hinsichtlich der aus dieser Ablösevereinbarung übernommenen Zahlungspflichten der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 61 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes.

III. Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

1	Ausfertigung/Scan	an	Amtsgericht - Grundbuchamt
1	Abschrift + pdf-Datei	an	Veräußerer
1	Abschrift+ pdf-Datei	an	Erwerber
1	Abschrift	an	Gutachterausschuss
1	Abschrift	an	Finanzamt - Grundstückswertstelle
1	Abschrift	an	gegebenenfalls Finanzierungsgläubiger

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, daraufhin genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: