

UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ /2023

**Kaufvertrag  
-unbebautes Grundstück-**

Heute, am

- Datum -

erschieden gleichzeitig vor mir,

**Benedikt Goslich,**

Notar in Günzburg,

an der Amtsstelle in 89312 Günzburg, Am Stadtbach 30:

1. Frau Stefanie Wöhrle, geb. am 01.04.1981,  
Verwaltungsangestellte bei der Stadt Günzburg,  
dienstansässig Schloßplatz 1, 89312 Günzburg,  
mir, Notar, persönlich bekannt,  
hier handelnd für die

**Stadt Günzburg**

aufgrund der in Urschrift vorliegenden Vollmacht vom 21.03.2019 so-  
wie aufgrund der Genehmigung durch den Stadtrat der Stadt Günz-  
burg vom 06.12.2022 (jeweils dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift  
beigefügt),

2. Herr **Max Mustermann**, geb. am 20.07.1971,  
**Identitätsnachweis**,  
und dessen Ehefrau, Frau **Elfriede Mustermann**, geb. Muster,  
geb. am 01.07.1974,  
**Identitätsnachweis**,  
beide wohnhaft Musterstr. 11,  
89312 Musterstadt,  
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft  
verheiratet.

Die Ehegatten \_\_\_\_\_ erklären, vom Notar am \_\_\_\_\_ den Ent-  
wurfstext dieses Vertrages erhalten und seither ausreichend Gelegenheit  
zur Vorbereitung gehabt zu haben.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Ansuchen beurkundete ich die folgenden Erklärungen der Erschienenen:

## I. Sachstand / Grundbuchstand

### 1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg von  
**Günzburg Blatt 16715**  
ist folgender Grundbesitz eingetragen:  
Gemarkung Günzburg

<i>Flurstück</i>	<i>Beschrieb</i>	<i>qm</i>
1536/39	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	908
1536/40	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	620
1536/41	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	620
1536/12	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	917
1536/43	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	573
1536/42	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	763
1536/47	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	677
1536/48	Nähe Kantstraße, Gebäude- und Freifläche	650

### Eigentümer:

Stadt Günzburg

Belastungen sind im Grundbuch nicht eingetragen.

### 2. Sachstand

#### 2.1. Bebauungsplan

Das vorgenannte Grundvermögen befindet sich nach Erklärung im Geltungsbereich des in Kraft getretenen **Bebauungsplanes Nr. 22.1 „Verlängerung Kantstraße“** in Günzburg („**Bebauungsplan**“). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind den Beteiligten genau bekannt. Auf nähere Beschreibung in oder Beifügung zu dieser Urkunde wird verzichtet. Ein Lageplan ist dieser Urkunde zu Informationszwecken als **Anlage** beigefügt.

## 2.2. Vergabe

Die Stadt Günzburg hat den heutigen Vertragsgegenstand auf Grundlage von bestimmten Vergabekriterien mit Punktesystem vergeben. Die insoweit erforderlichen Daten wurden der Stadt Günzburg vom heutigen Käufer im Rahmen des Bewerbungsverfahrens über eine internetbasierte Plattform zur Verfügung gestellt und auf dieser Grundlage die diesem Vertrag vorgelagerte Vergabeentscheidung getroffen. Die Beteiligten sind sich über die insoweit betroffenen Daten jeweils im Klaren. Der Käufer sichert hiermit nochmals ausdrücklich zu, dass seine im Bewerbungsverfahren gemachten Angaben der Richtigkeit entsprechen, und insbesondere

- dass er auch derzeit nicht Eigentümer bzw. Miteigentümer eines bebaubaren Grundstückes und/oder eines Ein- bzw. Mehrfamilienhauses innerhalb des Stadtgebietes Günzburg (einschließlich der Stadtteile) ist; sowie
- alternativ: die im Eigentum der Ehegatten \_\_\_\_\_ stehende Wohnimmobilien innerhalb von 36 Monaten ab dem heutigen Tage zu veräußern \_\_\_\_\_. Es handelt sich hierbei um Fl.Nr. \_\_\_\_\_, der Gemarkung \_\_\_\_\_ (Anschrift \_\_\_\_\_); der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer den Nachweis innerhalb einer Frist von 36 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages zu erbringen; klargestellt wird, dass mit vorstehender Regelung keine originäre Verkaufsverpflichtung eingegangen wird; sowie
- dass er den Vertragsgegenstand zur Selbstnutzung erwirbt.

Besondere vertragliche Rechtsfolgen sollen für eine etwaige Unrichtigkeit vorstehender Versicherung nicht vereinbart werden. Es wird jedoch ausdrücklich klargestellt, dass mögliche gesetzliche öffentlich-rechtliche (insb. Rücknahme der Vergabeentscheidung) und zivilrechtliche (insb. etwaige Anfechtungsrechte) Rechtsfolgen unberührt bleiben.

## 2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet gelten u.a. folgende Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl:	0,4
Maß der maximalen Wandhöhe:	4,25 Meter

Geschosse:	Ein Vollgeschoss unterhalb des Dachansatzes und ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum
Bauweise:	Einzelhäuser, offene Bauweise
Dachform/Dachneigung:	Satteldach zwischen 42 und 48 Grad
Sonstiges:	Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig

Diese Bestimmungen werden hier lediglich informativ wiedergegeben, sofern nicht einzelne vertragliche Regelungen in gegenwärtigem Vertrag ausdrücklich auf diese Bestimmungen Bezug nehmen. Im Übrigen gelten für Art und Maß der baulichen Nutzung in jedem Fall vorrangig die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan.

## II. Kaufvertrag

### 1. Verkauf

Die **Stadt Günzburg**

- "Verkäufer" -

v e r k a u f t

hiermit an die

Ehegatten **Max Mustermann** und **Elfriede Mustermann**

- "Käufer" -

zum **Miteigentum zu gleichen Anteilen/Alleineigentum**

den in Abschnitt I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz (= Vertragsgegenstand) mit allen Rechten und Bestandteilen.

### 2. Kaufpreis

#### 2.1. Grundstückskaufpreis und Erschließungskosten

- a) Der im Baugebiet pro Quadratmeter Grundstücksfläche sowie für das gesamte vertragsgegenständliche Grundvermögen zu bezahlende Kaufpreis für das Grundstück, einschließlich des in lit. b) aufgeführten Erschließungsbeitrages nach BauGB (EB) sowie des lit. c) aufgeführten Kanalherstellungsbeitrages (KHB) und Wasserherstellungsbeitrages (WHB), ist nachfolgend aufgeführt:

	Betrag je qm Grundstücksfläche	Gesamtbetrag für Vertragsgegenstand
Kaufpreis für Grundstück einschließlich EB (lit. b) sowie KHB und WHB (lit. c)	375,00 €	.....,00 €

- b) Im Kaufpreis gemäß lit. a) ist bereits folgender Erschließungsbeitrag nach BauGB für die Ersterschließung des vertragsgegenständlichen Bauplatzes enthalten:

	pro qm	gesamt
Erschließungsbeitrag für Ersterschließung nach § 127 BauGB	41,95 €	..... €

Im Rahmen eines zu diesem Kaufvertrag gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrages vereinbaren die Vertragsteile, dass die vorgenannten Erschließungskosten für den Vertragsgegenstand mit Zahlung des vorstehenden und im Kaufpreis gemäß lit. a) enthaltenen Betrages abgelöst sind. Die Stadt Günzburg hat für das Baugebiet Nr. 22.1 „Verlängerung Kantstraße“ für die Erschließung nach BauGB entsprechende Ablösungsbestimmungen nach § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erschließungsbeiträge und dem Stadtratsbeschluss vom 04.07.2022 (Protokoll-Nr. 39) getroffen.

- c) Im Kaufpreis gemäß lit. a) sind ferner bereits folgender Kanalherstellungsbeitrag und folgender Wasserherstellungsbeitrag für den vertragsgegenständlichen Bauplatz enthalten:

	Betrag
(1) Kanalherstellungsbeitrag	..... €
(2) Wasserherstellungsbeitrag	..... €

Diese seitens des Kommunalunternehmens Stadtwerke Günzburg gegenüber dem Verkäufer bereits abgerechneten Kosten hat der Käufer dem Verkäufer zu erstatten. Der Erstattungsbetrag ist im Kaufpreis gemäß lit. a) bereits enthalten.

- d) Nicht im Kaufpreis gemäß lit. a) enthalten und damit zusätzlich vom Käufer zu erstatten sind die angefallenen und seitens des jeweiligen Erschließungsträgers gegenüber dem Verkäufer bereits abgerechneten Kosten für den bereits erstellten Wasserteilhausanschluss, des Kanalteilhausanschlusses mit Revisionsschacht sowie des Gas-Teil-Netzanschlusses. Es werden insoweit folgende Erstattungsbeträge vereinbart:

		Betrag
(1)	Kanalteilhausanschluss mit Revisionsschacht (inkl. USt.)	..... €
(2)	Wasserteilhausanschluss (inkl. USt.)	..... €
(3)	Gas-Teil-Netzanschluss	1.462,18 €

- e) Der Notar hat auf die Voraussetzungen und Wirkungen einer Ablösevereinbarung hingewiesen, insbesondere darauf, dass bei Wirksamkeit der Ablösevereinbarung Nachforderungen der Stadt Günzburg und Rückforderungen seitens des Grundstückseigentümers grundsätzlich ausgeschlossen sind. Der Vertreter der Stadt Günzburg erklärt, dass rechtswirksame Ablösebestimmungen vorliegen und die vereinbarte Ablösung die dort festgelegten Regelungen beachtet. Kaufvertrag und Beitragsablösung sind voneinander rechtlich unabhängig. Soweit eine Ablösung nicht wirksam ist, handelt es sich bei den festgesetzten Beträgen um Vorauszahlungen auf die Beitragschuld, die mit der endgültigen Beitragschuld zu verrechnen sind, auch wenn zwischenzeitlich das Eigentum gewechselt hat.

## 2.2. Anrechnung Reservierungsgebühr

Die vom Käufer bereits geleistete Reservierungsgebühr in Höhe von 500,00 € wird auf den Kaufpreis angerechnet; der Kaufpreis reduziert sich in entsprechender Höhe.

## 2.3. Gesamzahlungsbetrag / Kaufpreis

Aus den vorstehenden Vereinbarungen ergibt sich – unter Berücksichtigung der Anrechnung der Reservierungsgebühr – ein **Gesamzahlungsbetrag** (nachfolgend auch kurz als „**Kaufpreis**“ bezeichnet)

in Höhe von

..... €

- i.W. .... Euro-

#### 2.4. Anpassung der vom Käufer geschuldeten Beträge

- a) Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die vorstehenden Beträge berechnet sind auf Grundlage der in Abschn. I.1. niedergelegten Grundstücksgröße sowie dem unter Abschn. I.2.3. beschriebenen Maß der baulichen Nutzung.
- b) Werden dem Grundstück nach Abschluss dieser Vereinbarungen Flächen zugemessen, so kann hierfür ein neuer Ablösevertrag geschlossen werden oder es wird ein eigener Erschließungsbeitrag nach § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Günzburg erhoben.
- c) Bei Überschreitung der tatsächlichen Geschossfläche von der gemäß vorstehenden Bestimmungen zugrunde gelegten Geschossfläche bleibt das Recht der Stadt Günzburg, nach Maßgabe der hierfür bestehenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen weitere Beiträge zu erheben, unberührt. Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich nach Rechnungstellung durch die Stadt Günzburg, den anfallenden Aufzahlungsbetrag zu bezahlen. Bei Unterschreiten der in Abschn. I. niedergelegten Geschossfläche erfolgt keine Erstattung.

#### 2.5. Kaufpreisfälligkeit, Konto

Der Kaufpreis ist bis spätestens **14 Tage ab heute** auf das Konto des Verkäufers

**IBAN DE37 7205 1840 0240 0008 51**

bei der Sparkasse Günzburg-Krumbach (BIC: BYLADEM1GZK) zu überweisen.

Der Notar hat auf den Verzugseintritt zum vereinbarten Zahlungstermin und vor allem auf die Risiken einer Kaufpreiszahlung vor Eigentumsumschreibung oder Eintragung einer Auflassungsvormerkung hingewiesen und Sicherungsmöglichkeiten mit den Beteiligten besprochen. Diese wünschen jedoch ausdrücklich den Vertragsabschluss in dieser Weise.

## 2.6. Vollstreckungsunterwerfung

Der Käufer - **mehrere als Gesamtschuldner** - unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gemäß Abschnitt II.2.5. der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen erteilt werden.

## 3. Belastungen

### 3.1. Grundstücksbelastungen

Zur Sicherung des in Ziff. 7. dieser Urkunde vereinbarten bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts gelangt eine Auflassungsvormerkung zur Eintragung in das Grundbuch. Weitere dingliche Rechte übernimmt der Käufer nicht.

### 3.2. Kabel, Leitungen etc.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer zu dulden, auf dem Vertragsgegenstand alle im öffentlichen Interesse notwendigen Einrichtungen (z.B. Verteilerkästen der Telekom, Pfosten für Straßenbenennungsschilder, Verkehrszeichen, Hydranten für die Wasserversorgung, Hinweisschilder für Versorgungseinrichtungen u.dgl.) ohne Entschädigung herstellen bzw. anbringen zu lassen. Außerdem duldet der Käufer Bäume und Sträucher auf angrenzendem Gemeindegrund als öffentliches Straßengrün. Ferner hat der Käufer Einwirkungen von Nachbargrundstücken zu dulden, die mit deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zusammenhängen, insbesondere deren landwirtschaftlicher Nutzung. Der Käufer ist verpflichtet, diese Duldungsverpflichtungen bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß Ziff. 7 auf Rechtsnachfolger in das Eigentum am Vertragsgegenstand mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

## 4. Besitz, Nutzungen, Lasten

Der Besitz am Vertragsgegenstand geht auf den Käufer mit Eingang des vollständigen Kaufpreises beim Verkäufer über. Zum gleichen Zeitpunkt gehen die Nutzungen, alle Lasten und Abgaben, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung sowie die öffentlich- und privatrechtlichen Verkehrssi-

cherungspflichten auf den Käufer über. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Versicherung des Verkäufers nicht.

## 5. Rechte des Käufers bei Mängeln

### 5.1. Rechtsmängel

Der Verkäufer hat dem Käufer Besitz und Eigentum am Vertragsgegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen, soweit der Käufer solche nicht ausdrücklich in dieser Urkunde übernimmt. Der Verkäufer haftet auch für Freiheit von auf das Vertragsgrundstück übernommene Abstandsflächen; solche bestehen nach Erklärung des Verkäufers nicht. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, wegen bestehender Abstandsflächenübernahmen bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde das dort geführte Verzeichnis einzusehen.

### 5.2. Sachmängel

Der Käufer kauft den Vertragsgegenstand in dem ihm bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Beteiligten erklären, dass außerhalb der Urkunde keine Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen worden sind. Sie schließen vorbehaltlich der Bestimmungen in Ziffer 5.5. und 5.6. die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstandes vollständig aus, gleichgültig, ob dieser erkennbar oder verdeckt ist und auch, wenn es sich um schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes handelt. Diese Rechte wurden mit ihnen erörtert; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Haftungsausschluss bei arglistigem Verschweigen von dem Verkäufer bekannten Mängeln unwirksam ist.

### 5.3. Bodenverhältnisse

Die Stadt Günzburg weist den Käufer darauf hin, dass mit Hangschichtquellen gerechnet werden muss. Im Übrigen liegen der Stadt Günzburg keine konkreten Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen im Baugebiet vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt und ist seitens der Stadt Günzburg auch nicht geschuldet. Es wird grundsätzlich eine individuelle Baugrunduntersuchung vor Baubeginn empfohlen.

#### 5.4. Bodendenkmäler

Die Stadt Günzburg weist ferner darauf hin, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet, in dem der Vertragsgegenstand liegt, mit Bodenfunden zu rechnen ist. Die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Günzburg. Entstehende Bauverzögerungen oder Kosten berechtigen nicht zu Ansprüchen gegenüber dem Verkäufer.

#### 5.5. Rechtliche Bebaubarkeit

Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand zur Wohnbebauung. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist dem Käufer von seinen Festsetzungen her bekannt. Dieser weist den Vertragsgegenstand als mit Wohnbebauung bebaubar aus. Der Verkäufer weist ferner darauf hin, dass die Nutzungsaufnahme im WA 2 erst erfolgen darf, wenn die Bebauung im WA 1 schallschutzwirksam hergestellt ist. Der Käufer ist ferner ausdrücklich auf die in Abschn. 1.2.3. niedergelegten Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan hingewiesen.

Diese rechtliche Bebaubarkeit ist Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, bei deren Fehlen dem Käufer jedoch vorbehaltlich der Bestimmungen in Ziffer 5.6. nur ein Rücktrittsrecht zusteht. Der Verkäufer hat dann dem Käufer im Rücktrittsfall lediglich die ihm unmittelbar aus dem Kaufvertrag entstandenen Kosten zu ersetzen; weitergehende Ansprüche sind vorbehaltlich der allgemeinen Bestimmungen in Ziffer 5.6. ausgeschlossen. Weitere Vereinbarungen, insbesondere zur Zulässigkeit bestimmter Bauwerke und zur Bodenbeschaffenheit, werden nicht getroffen.

#### 5.6. Allgemeine Regelung

Die Haftung

- für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen,

- für Schäden aus einer fahrlässigen Verletzung einer Pflicht des Veräußerers, seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf, sowie
- für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, bleibt von den vorstehenden Haftungsausschlüssen unberührt.

## 6. Erschließungskosten

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind im Kaufpreis gemäß den Bestimmungen in Abschnitt II.2 enthalten. Alle übrigen Erschließungskosten trägt der Käufer nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen. Derartige Abgaben, die durch Erlass eines Beitragsbescheides hierzu nicht geltend gemacht werden können, sind als weiterer Kaufpreisteil in Abänderung dieses Kaufvertrages zwischen den Vertragsbeteiligten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso, soweit eine Ablösung nach Abschn. II.2 nicht möglich sein sollte und auch eine bescheidsmäßige Abrechnung der abgelösten Beträge ausgeschlossen sein sollte. Auch im Übrigen bleibt das Recht der Stadt Günzburg, aufgrund anderer abgaberechtlicher Vorschriften Beiträge zu erheben, unberührt.

Nicht im vereinbarten Kaufpreis enthalten sind auch die Kosten der privaten Erschließung, insbesondere mit Strom, Telefon und Breitband- bzw. Glasfaserkabel. Hinsichtlich des Gasanschlusses ist mit dem Betrag nach Abschnitt II.2.2. nur der allgemeine Beitrag für das Baugebiet abgedeckt. Wünscht der Käufer einen Gasanschluss seines Grundstücks, hat er die hierfür anfallenden Kosten direkt mit dem Versorgungsunternehmen (schwaben netz gmbh) abzurechnen.

## 7. Verpflichtungen des Käufers, bedingtes Wiederkaufsrecht

- a) Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand zur Errichtung eines Wohnhauses (= Bauvorhaben). Er verpflichtet sich, das beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb von **f ü n f** Jahren ab heute bezugsfertig her-

zustellen. Hierbei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22.1 (vgl. Abschn. I.2.1.) einzuhalten. Bei Zuwiderhandlung steht der Stadt Günzburg neben dem nachfolgenden Wiederkaufsrecht auch das Recht zu, die widerrechtlichen Zustände auf Kosten des jeweiligen Eigentümers zu beheben oder beheben zu lassen.

- b) Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber, diesen Vertragsgegenstand vor vollständiger Erfüllung der Bauverpflichtung nicht zu veräußern oder zu vertauschen. Veräußerungen an Abkömmlinge und Ehegatten sowie Veräußerungen eines Käufers an den anderen Käufer fallen nicht unter diese Verpflichtung, wenn sie in alle Pflichten aus dem heutigen Vertrag eintreten.
- c) Verstößt der Käufer (nachfolgend "Wiederverkäufer" genannt) gegen seine in vorstehenden Buchst. a) oder b) übernommenen Verpflichtungen, auch ohne dass ihn ein Verschulden trifft, steht dem Verkäufer (nachfolgend "Wiederkäufer") das

#### **Wiederkaufsrecht**

an dem Vertragsgegenstand zu folgenden Bedingungen zu:

Als Wiederkaufspreis sind der gezahlte Kaufpreis sowie die bezahlten Erschließungs- und Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgung des Vertragsgegenstandes ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen zinslos nach Eintragung der Rückauflassung im Grundbuch zu erstatten; vom Käufer verursachte Wertminderungen vermindern den Wiederkaufspreis. Weitere Aufwendungen, auch für bauliche Anlagen, werden nur soweit ersetzt, als durch sie der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes auch objektiv und nachhaltig gegenüber dem Zustand bei der Veräußerung erhöht ist, höchstens jedoch der nachgewiesene Aufwand ohne Zinsen. Soweit eine Einigung über den Wert nicht zustande kommt, wird dieser von einem vom zuständigen Gutachterausschuss benannten vereidigten Bausachverständigen gemäß §§ 317 ff. BGB festgestellt; jeder Vertragsteil kann das Gutachten beantragen. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Grunderwerbsteuer hat der Wiederverkäufer zu tragen. Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen, ausge-

nommen aufgrund des Bebauungsplans eingetragene nachbarrechtliche Belastungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte.

- d) Zur Sicherung des Rückübereignungsanspruches aus dem Wiederkaufsrecht

**bewilligt und beantragt**

der Wiederverkäufer eine

Vormerkung

an dem Vertragsgegenstand zur nächstfolgenden Rangstelle im Grundbuch einzutragen. Diese ist im Grundbuch auf Antrag und Kosten des heutigen Käufers zu löschen, wenn die Bauverpflichtung vollständig erfüllt ist.

Der heutige Verkäufer verpflichtet sich, auf Kosten des Käufers im Rang hinter vom Käufer für deutsche Kreditinstitute oder Versicherungsgesellschaften bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn sichergestellt ist, dass diese nur zur Bezahlung des Kaufpreises, der gesamten abgerechneten Erschließungskosten und aller entstandenen Baukosten verwendet werden; der Verkäufer kann die schriftliche Bestätigung des Gläubigers hierzu verlangen. **Finanzierungsgrundschild?** Die mit nachfolgender Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tage bestellte Grundschild für die \_\_\_\_\_ zu \_\_\_\_\_ € erhält in Haupt- und Nebensache Rang **vor** der Auflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers.

### III. Auflassung, Vormerkung

#### 1. Auflassung

Die Vertragsteile sind darüber **e i n i g**, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Käufer im Anteilsverhältnis gemäß Abschn. II.1. übergeht. Diese unbedingte Auflassung enthält **keine** Eintragungsbewilligung.

#### 2. Vollzugsanweisung, Vollmacht

Die Eigentumsumschreibung ist erst zu vollziehen, wenn der Kaufpreis bezahlt wurde. Der Verkäufer bevollmächtigt den Notar unwiderruflich, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen. Bei-

de Vertragsteile weisen den Notar übereinstimmend an, diese Bewilligung erst zu erklären, wenn der Verkäufer dem Notar die Zahlung des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat oder dem Notar die Bezahlung durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

### 3. Erwerbsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand eine

#### Vormerkung

zugunsten des Käufers (im angegebenen Erwerbsverhältnis) in das Grundbuch einzutragen.

Ein Eintragungsantrag wird vorerst **nicht** gestellt. Jeder Beteiligte kann den Antrag jederzeit selbst beim Grundbuchamt stellen. Auf die Sicherungswirkung der Vormerkung hat der Notar hingewiesen.

## **IV. Vollzug**

### 1. Genehmigungen

Zur Rechtswirksamkeit bzw. Durchführung dieses Vertrages sind keine behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Dritter erforderlich.

### 2. Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände

Die Stadt Günzburg versichert nach Belehrung, die Bestimmungen des Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) in diesem Vertrag einzuhalten.

### 3. Notarermächtigung

Die Beteiligten beauftragen den Notar, den Vollzug dieser Urkunde durchzuführen. Teilvollzug ist zulässig. Sie bevollmächtigen jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den Notar und jeden seiner Angestellten, sie, auch gegenüber dem Grundbuchamt, uneingeschränkt zu vertreten und für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind.

## **V. Allgemeine Bestimmungen**

### 1. Kosten und Steuern

Der Käufer trägt die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs einschließlich Grundbuch- und Katasterfortführungsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer.

### 2. Wirtschaftlich Berechtigter

Veräußerer und Erwerber erklären, jeweils für eigene Rechnung zu handeln.

### 3. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) je eine Abschrift:
  - jeder Beteiligte
  - der Finanzierungsgläubiger
  - das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
  - das Landratsamt Günzburg -Gutachterausschuss-
- b) eine beglaubigte Abschrift:
  - das zuständige Grundbuchamt
- c) eine einfache elektronische Abschrift (PDF):
  - der Verkäufer unter [woehrle@rathaus.guenzburg.de](mailto:woehrle@rathaus.guenzburg.de)

### 4. Hinweise

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- a) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
- b) Alle Vertragsbeteiligte haften nach den gesetzlichen Bestimmungen gesamtschuldnerisch für Kostenzahlung bei Gericht und Notar sowie für die Grunderwerbsteuer.
- c) Der Grundbesitz haftet nach dem Gesetz für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für etwaige Erschließungsbeiträge.
- d) Das Eigentum geht erst mit Eintragung der Auflassung in das Grundbuch auf den Käufer über. Der Eigentumsübergang kann erst einge-

tragen werden, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

- e) Es obliegt den Vertragsbeteiligten selbst, sich über die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrags und der gewählten Vertragsgestaltung zu unterrichten, und ggf. erforderliche Anträge zu stellen; mit der steuerlichen Beratung der Vertragsbeteiligten war der Notar nicht beauftragt.
- f) Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises können erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer in das Grundbuch eingetragen werden, hieraus kann sich eine Verzögerung der Auszahlung von Darlehensmitteln seitens der finanzierenden Bank oder Sparkasse ergeben.

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

\_\_\_\_\_  
(Stefanie Wöhrle)

\_\_\_\_\_  
(Max Mustermann)

\_\_\_\_\_  
(Elfriede Mustermann)

\_\_\_\_\_  
(Benedikt Goslich, Notar)