UVZ-Nr. / nr

Kaufvertrag

Heute, den

- . -

erschienen vor mir,

Michael Trautner

Notar in Landshut

an der Geschäftsstelle Neustadt 522, 84028 Landshut:

1. Herr Maximilian Kofler,
   wohnhaft in der Gemeinde Eching,
   persönlich bekannt,
   hier handelnd als 1. Bürgermeister vorbehaltlich der Genehmigung des Gemeinderates für die
   Gemeinde Eching
   Anschrift: 84174 Eching, Hauptstraße 12,

2. Herr Dr. Maximilian Mustermann,
   geboren am 18. August 1896,
   und Frau Maria Musterfrau,
   geboren am 11. November 1111,
   beide wohnhaft in 99999 Musterstadt, Musterstraße 99,
   nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
   ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Die Erschienenen erklärten hier für eigene Rechnung zu handeln, soweit sich nicht etwas anderes aus der Urkunde ergibt.

Auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt, was folgt:

I.

Grundbuchstand, Vorbemerkungen

A)

Im Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von

Haunwang Blatt

ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Haunwangvorgetragen:

.

FlNr. zu [???:» m².

In Abteilung I des Grundbuchs ist als Eigentümer vorgetragen:
Gemeinde Eching allein.

Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch unbelastet vorgetragen.

Gemäß dem Fortführungsnachweis Nr. [???:» der Gemarkung Haunwang wurde aus dem vorbezeichneten Grundstück eine Teilfläche herausgemessen und als

FlNr. zu 644 m²

neu gebildet.

Der Lageplan zum Fortführungsnachweis wurde den Vertragsteilen zur Durchsicht vorgelegt. Eine Kopie dieses Lageplanes ist der Urkunde als Anlage beigefügt.

B)

Die heutige Vertragsfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Kirche“. Dieser Bebauungsplan ist bereits in Kraft getreten.

Der Käufer erklärt, die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu kennen. Auf die Beifügung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

II.
Kauf

Die Gemeinde Eching
- nachfolgend "der Verkäufer" genannt -
verkauft hiermit an
Herrn Dr. Maximilian Mustermann und Frau Maria Musterfrau
- nachfolgend "der Käufer" genannt -
zum Miteigentum je zur Hälfte
mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör den in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitz im heutigen Zustand.
Der Vertragsgegenstand wird verkauft wie er liegt und steht.

III.
Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt pro m² [???:» €, somit für 644 m²

   €

   - i. W. Euro -.

   Im Kaufpreis enthalten ist der bereits entstandene und vom ursprünglichen Grundstückseigentümer der Gemeinde Eching erstattete Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. BauGB.
2. Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen zur Zahlung fällig, nachdem die Genehmigung des Gemeinderates vorliegt.

   Die Gemeinde wird den Käufer schriftlich vom Vorliegen der Genehmigung des Gemeinderates verständigen.
3. Der Kaufpreis ist an den Verkäufer auf folgendes Konto zu überweisen:

   IBAN: DE34 7436 9662 0000 0103 40.
4. Soweit die Zahlung des Kaufpreises nicht rechtzeitig erfolgt, kommt der Käufer auch ohne Mahnung in Verzug und hat Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 288 BGB zu zahlen.
5. Der Verkäufer ist berechtigt, vom schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf des Fälligkeitstermins auf dem Konto des

Verkäufers gutgeschrieben ist. Für Rechnung des Käufers bestellte Grundpfandrechte und andere von ihm bestellte, im Grundbuch eingetragene oder nicht eingetragene Rechte hat der Käufer unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Der Käufer ist zur Löschung der evtl. zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung auf seine Kosten verpflichtet. Der Rücktritt hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Der Verkäufer ist berechtigt, etwa bereits bezahlte Teilbeträge solange zinslos zurückzubehalten, bis die Vormerkung des Käufers und weitere von diesem Käufer bestellte Rechte gelöscht sind.

IV.
Unterwerfung

Wegen der Kaufpreiszahlungsverpflichtung gem. Abschnitt III dieser Urkunde unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, mehrere Käufer haften dabei als Gesamtschuldner. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

V.
Besitzübergang

1. Die Besitzübergabe erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Vom Tag der Besitzübergabe an gehen Nutzungen, öffentliche Lasten und Abgaben, Gefahren und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.
2. Hinsichtlich der Erschließungskosten und der Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz für die Kauffläche wird vereinbart:

   Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge nach BauGB und Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz und Gemeindesatzungen für die Maßnahmen, die bis zum heutigen Tag ausgeführt wurden, auch wenn diese Arbeiten noch nicht in Rechnung gestellt wurden. Alle Maßnahmen, die ab heute

ausgeführt werden, gehen zu Lasten des Käufers. Bei einer anderweitigen Heranziehung haben sich die Vertragsteile entsprechend dieser Regelung gegenseitig freizustellen bzw. Zahlungen zu erstatten.

3. Sollten künftig für Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen weitere Beiträge gefordert werden, so hat diese ausschließlich der Käufer zu tragen und gegebenenfalls dem Verkäufer gegen Nachweis zu erstatten.
4. Das vertragsgegenständliche Grundstück ist nach Angabe des Verkäufers nicht vermietet oder verpachtet.

VI.
Rechte des Käufers bei Rechts- und Sachmängeln

1. Der Verkäufer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen werden; ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Käufers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Verkäufer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.
2. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand genau besichtigt. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Verwendbarkeit des Grundstücks für Zwecke des Käufers oder dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers.

   Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand werden hiermit ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, sowie Abstandsflächenübernahmen nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben. Unberührt bleiben die Ansprüche gemäß § 309 Nr. 7 BGB (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und grobem Verschulden).
3. Der Verkäufer sichert jedoch zu, dass das Vertragsgrundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Kirche“ bebaut werden kann.

4. Dem Vollzug aller der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen (auch Löschungen) wird zugestimmt und der Vollzug im Grundbuch bewilligt und beantragt.

VII.
Auflassung

1. Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang auf die Käufer im angegebenen Berechtigungsverhältnis einig.
2. Eine Bewilligung der Eigentumsumschreibung ist in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten. Ein Anwartschaftsrecht soll nicht entstehen. Die Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können nur mit Zustimmung des Verkäufers abgetreten oder verpfändet werden. Der Verkäufer erteilt seine Zustimmung zu Verpfändungen, die der Kaufpreisfinanzierung dienen.
3. Der Notar wird ermächtigt, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch zu beantragen. Von dieser Ermächtigung darf der Notar nur Gebrauch machen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises durch eine Bestätigung des Verkäufers oder durch Bankbestätigung nachgewiesen ist. Der Notar wies auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hin.
4. Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums wird trotz Belehrung des Notars verzichtet.

VIII.
Finanzierungsvollmacht

1. Der Verkäufer erteilt seine Zustimmung dazu, dass der Käufer das Kaufobjekt bereits vor der Eigentumsumschreibung ohne Begründung einer persönlichen Haftung des Verkäufers mit Grundpfandrechten für Gläubiger, die der deutschen oder österreichischen Versicherungs- oder Kreditaufsicht unterliegen, in

beliebiger Höhe mit beliebigen Nebenleistungen belastet. Der Verkäufer weiß, dass er dabei als Antragsteller für die Gebühren der Grundpfandrechtsbestellung haftet (möglicherweise auch für die Löschungskosten, wenn der Kaufvertrag nicht zur Durchführung kommt).

2. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer - und zwar jeden einzeln - alle mit dieser Grundstücksbelastung im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben, insbesondere auch die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung, und die erforderlichen Eintragungsanträge zu stellen. Dabei muss die Urkunde über die Grundpfandrechtsbestellung einen Hinweis auf die Abtretung der Auszahlungsansprüche (bis zur Höhe des Kaufpreises) an den Verkäufer bzw. dessen Grundpfandrechtsgläubiger enthalten, sowie eine Einschränkung der Zweckbestimmungserklärung dahingehend, dass bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung das Grundpfandrecht nur zur Sicherung des tatsächlich an den Verkäufer bzw. dessen Grundpfandrechtsgläubiger ausbezahlten Kaufpreisteiles verwendet werden darf. Mehrere Käufer erteilen sich diese Vollmacht auch gegenseitig, ebenso Vollmacht zur Übernahme der persönlichen Schuldhaft mit persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung, und insbesondere auch die Vollmacht zum Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung.
3. Diese Vollmacht kann nur bei dem Notar Michael Trautner in Landshut oder dessen Vertreter bzw. Amtsnachfolger verwendet werden.
4. Der Käufer tritt seine Ansprüche auf Auszahlung der durch die zu bestellenden Grundpfandrechte gesicherten Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer bzw. dessen Grundpfandrechtsgläubiger ab, solange bis der Kaufpreis gezahlt ist. Danach stehen etwa noch bestehende Auszahlungsansprüche dem Käufer zu.

5. Derartige, mit Zustimmung des Käufers bestellte Grundpfandrechte werden von diesem bei Umschreibung des Eigentums zur weiteren dinglichen Haftung übernommen. Etwa entstandene Eigentümerrechte und Ansprüche auf Rückübertragung dieser Grundpfandrechte werden auf den Käufer - im angegebenen Anteilsverhältnis - übertragen und der Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die Umschreibung auf sich im Grundbuch zu bewilligen.
6. Eine Eintragung der unter dieser Mitwirkung bestellten Grundpfandrechte im Range vor den Rechten der Gemeinde nach Abschnitt XII. und XIII. dieser Urkunde soll vom Notar nur beantragt werden, wenn eine Rangrücktrittserklärung der Gemeinde bzgl. dieser Rechte vorliegt.
7. Der anwesende 1. Bürgermeister versichert, dass für die noch zu bestellende Finanzierungsgrundschuld des Käufers, die dieser in Ausübung der Finanzierungsvollmacht bestellen wird, keine Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erforderlich ist.

IX.
Bauverpflichtung

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Eching
   a) das unbebaute Grundstück innerhalb von fünf Jahren ab heute weder ganz noch teilweise zu veräußern,
   b) innerhalb von fünf Jahren ab heute ein Wohngebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Kirche“ bezugsfertig zu errichten;
   c) das Wohngebäude innerhalb von zwölf Monaten nach Bezugsfertigkeit entweder mit Herrn Dr. Maximilian Mustermann oder Frau Maria Musterfrau mit Hauptwohnsitz zu beziehen und das Grundstück und Gebäude für die Dauer von drei Jahren ab dem Tag der Anmeldung des Hauptwohnsitzes des Käufers im heutigen Vertragsobjekt bei der Gemeinde zu eigenen Wohnzwecken (Hauptwohnsitz) entweder mit Herrn

Dr. Maximilian Mustermann oder Frau Maria Musterfrau zu nutzen;

d) das Grundstück samt Gebäude innerhalb von drei Jahren ab dem Tag der Anmeldung des Hauptwohnsitzes des Käufers im heutigen Vertragsobjekt bei der Gemeinde weder ganz noch teilweise zu veräußern.

Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind auch zu verstehen:

- der Abschluss eines Tauschvertrages,
- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme.

2. Für den Fall, dass der Eigentümer gegen eine dieser Verpflichtungen verstößt, ist er verpflichtet, das bebaute oder unbebaute Grundstück auf Verlangen der Gemeinde Eching an diese oder an von der Gemeinde Eching in notarieller Urkunde noch zu benennende Personen zu Besitz und Eigentum kosten- und lastenfrei zum heutigen Kaufpreis zuzüglich der nachweislich geleisteten Kosten für Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten zu übertragen. Eine Verzinsung des Kaufpreises und der sonstigen Kosten erfolgt nicht.

   Der Verkäufer kann die Rückübertragung des unbebauten oder bebauten Grundstücks vom Käufer ferner dann verlangen, wenn der Käufer oder ein Käuferteil verstirbt, und sich der Vertragsbesitz sodann nicht im Eigentum von Abkömmlingen des Käufers oder eines Käuferteils und/oder dessen künftigen Ehegatten befindet.

   Die Kosten der Übertragung trägt der Käufer. Er verzichtet auf Ersatz von Kosten, Auslagen und Zinsen jeglicher Art und Höhe.

3. Hat der Eigentümer bereits Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Kaufgrundstück errichtet, ist deren Verkehrswert zum Zeitpunkt des Rückgabeverlangens zu erstatten. Der Verkehrswert ist auf Kosten des Käufers mit einem Gutachten nachzuweisen. Können sich die

Vertragsteile nicht über die Höhe des Wiederkaufpreises oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag eines Vertragsteils, die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Landshut oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereinigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Das Wahlrecht zwischen der Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder einen Sachverständigen steht der Gemeinde Eching zu.

4. Zur Sicherung dieses bedingten Anspruchs wird die Eintragung einer

Vormerkung gem. § 883 BGB

zugunsten der Gemeinde Eching am Kaufgrundstück im Grundbuch Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung bewilligt und beantragt.

5. Die Gemeinde Eching verpflichtet sich, mit dieser Vormerkung im Range hinter solche Grundpfandrechte auf Kosten des Käufers zurückzutreten, die der Finanzierung des Bauvorhabens des Käufers und des Kaufpreises dienen. Der Verkäufer kann die Erklärung des Rangrücktritts davon abhängig machen, dass der Käufer nachweist, dass die Darlehensbeträge für den heutigen Kaufpreis bzw. den Wohnhausneubau auf dem Vertragsgrundstück verwendet werden.

X.

Vertragsstrafe

1. Für den Fall, dass der Gemeinde Eching der Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks nach Abschnitt IX. 1. c) und d) zusteht, diese aber davon nach ihrer Erklärung keinen Gebrauch macht, verpflichtet sich der Käufer an die Gemeinde Eching auf Verlangen eine Vertragsstrafe zu zahlen.
2. Diese Vertragsstrafe beträgt 15 % des Kaufpreises,

somit [???:» €.

i.W. [???:» Euro -.

Sofern der Käufer gegen die Verpflichtung in Abs. IX. 1. c) verstößt und der Gemeinde somit die Vertragsstrafe zusteht, reduziert sich die Vertragsstrafe für jedes volle Jahr der ununterbrochenen Eigennutzung durch die Käufer um je 1/3.

Die Gemeinde behält sich nach pflichtgemäßem Ermessen eine von vorstehenden Bestimmungen abweichende Regelung vor, wenn der Verstoß gegen die Wohnverpflichtung auf persönlichen oder wirtschaftlichen Umständen des Käufers (z.B. berufsbedingte große örtliche Veränderung, vorzeitige Erwerbsunfähigkeit, Todesfall, Scheidung, Härtefälle) beruht.

3. Zur Sicherung dieses bedingten Anspruchs der Gemeinde Eching bestellt der Käufer am Kaufobjekt eine Sicherungshypothek in Höhe von [???:» Euro und bewilligt und beantragt die Eintragung zu Gunsten der Gemeinde Eching im Gleichrang mit der Vormerkung nach Abschnitt IX. Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung im Grundbuch.
4. Die Gemeinde Eching verpflichtet sich, mit dieser Sicherungshypothek im Range hinter solche Grundpfandrechte auf Kosten des Käufers zurückzutreten, die der Finanzierung des Bauvorhabens des Käufers und des Kaufpreises dienen. Der Verkäufer kann die Erklärung des Rangrücktritts davon abhängig machen, dass der Käufer nachweist, dass die Darlehensbeträge für den heutigen Kaufpreis bzw. den Wohnhausneubau auf dem Vertragsgrundstück verwendet werden.
5. Wird der Gemeinde nach Abschluss des heutigen Kaufvertrages bekannt, dass der Käufer grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen für die Vergabe des heutigen Vertragsgrundstücks gemacht hat, verpflichtet sich der Käufer, an die Gemeinde Eching eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 € zu zahlen.

Diese Vertragsstrafe ist innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch die Gemeinde Eching zu zahlen.

Wegen dieser Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Käufer hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, mehrere Käufer haften dabei als Gesamtschuldner. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

XI.
Immissionen

1. Dem Käufer ist bekannt, dass an das Baugebiet angrenzende Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der heutige Käufer duldet alle Einwirkungen im Sinne der §§ 906, 1004 BGB, die sich aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke ergeben; dies ist auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

   Nicht erfasst werden Immissionen, die durch eine Betriebsgestaltung und Betriebsführung verursacht werden, die den allgemeinen, in der Landwirtschaft üblichen und dem Stand der Technik entsprechenden Immissionsschutzanforderungen nicht genügen. Hierbei ist die Umgebung der Betriebe als rein landwirtschaftlich strukturiert anzusehen, auch wenn tatsächlich die sonstige Wohnbebauung vorherrschen sollte.

   Diese Duldungsverpflichtung, die rein schuldrechtlich vereinbart wird, geht der heutige Käufer sowohl gegenüber den Eigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke als auch gegenüber der Gemeinde ein.

2. Weiter ist dem Käufer bekannt, dass sich das Vertragsobjekt in unmittelbarer Nähe zur örtlichen Kirchen St. Katharina befindet.

   Der Käufer hat Kenntnis davon, dass von der Kirche regelmäßige und unregelmäßige Geräuschimmissionen ausgehen (insbesondere das Läuten der Kirchenglocken zu Uhrzeiten,

Gottesdiensten, kirchlichen Feierlichkeiten, Hochzeiten, Trauerfeiern sowie das Schlagen der Turmuhr im Tages- und Nachtbetrieb).

Der Käufer erklärt, diese Geräuschimmissionen im bisherigen und künftigen Umfang vollumfänglich zu dulden. Jegliche Gewährleistungsansprüche, Rechte auf Kaufpreisminderung, Rücktritt oder Schadensersatz wegen dieser Immissionen werden hiermit ausdrücklich und vollständig ausgeschlossen.
Der Käufer verpflichtet sich, diese Duldungsverpflichtung und den Haftungsausschluss bei einer Veräußerung oder Belastung des Grundbesitzes seinen Rechtsnachfolgern (Käufern, Erbbauberechtigten etc.) mit der Verpflichtung zur weitergehenden Weitergabe an deren Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

3. Eine dingliche Absicherung dieser Duldungsverpflichtung wird von den Vertragsteilen ausdrücklich nicht gewünscht.

XII.
Verpflichtungen

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Eching, Gebäude und Einfriedungen, sowie Bepflanzungen entsprechend den Richtlinien und Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Kirche“ zu erstellen.

   Auf den schuldrechtlichen Charakter dieser Verpflichtung wurde hingewiesen.

2. Ferner verpflichtet sich der Käufer, das Vertragsgrundstück ab dem Tag der Besitzübergabe bis zum Beginn der Bebauung auf dem Vertragsgrundstück instand zu halten, d.h. regelmäßig (mindestens einmal jährlich) auch zu mähen und zu pflegen und das Vertragsgrundstück von Unrat und Müll sauber zu halten. Für den Fall, dass der Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommt und diese Verpflichtung auch trotz Aufforderung durch den Verkäufer nicht innerhalb von drei Wochen ab Aufforderung erfüllt, so ist der Käufer damit einverstanden, dass die Gemeinde die vorgenannten

Maßnahmen auf Rechnung des Käufers für die Zeit bis zu einer Bebauung vornimmt.

XIII.
Haftung des Käufers

Der Käufer haftet der Gemeinde Eching dafür, dass im Zuge der Errichtung des Bauwerkes öffentliche Straßen, Gehsteige, Grünanlagen, Grenzpunkte und Grenzzeichen und alle sonstigen Erschließungsanlangen nicht beschädigt werden.

Der Verkäufer bestätigt, dass die Grenzzeichen auf dem Vertragsgrundstück vollständig vorhanden sind.

Der Käufer hat der Gemeinde unverzüglich Schäden, die vom Käufer oder von solchen Personen, die der Käufer mit der Bauausführung beauftragt hat, verursacht wurden, anzuzeigen und auf seine Kosten zu beheben, ggf. die Wiederherstellung der Grenzzeichen auf eigene Kosten zu beantragen und durchführen zu lassen.

XIV.
Verbrauchervertrag

Der Käufer bestätigt vor mehr als 14 Tagen vom Notar einen vollständigen Vertragsentwurf erhalten zu haben.

XV.
Versicherung

Der anwesende Bürgermeister versichert, dass die Veräußerung der Vertragsfläche nicht unter ihrem derzeitigen Verkehrswert erfolgt.

XVI.
Übertragung auf Rechtsnachfolger

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Eching, die von ihm in den Abschnitten XI., XII. und XIII. übernommenen Verpflichtungen, soweit sie nicht bereits vollständig erfüllt sind, auf seine Rechts-

nachfolger im Eigentum des Vertragsgrundstücks mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung zu übertragen.

XVII.

Hinweis der Gemeinde

Die Gemeinde Eching weist den Käufer auf die Bestimmungen der §§ 5 und 37 WHG hin, wonach jede Person, die durch Hochwasser bzw. Starkregen betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- bzw. Starkregenfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser bzw. Starkregen anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks
verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

XVIII.

Vermessungskosten

Der Käufer verpflichtet sich, der Gemeinde Eching die Kosten Vermessung und Vermarkung für das heutige Vertragsobjekt gegen Rechnungsvorlage innerhalb von vierzehn Tagen zu erstatten.

XIX.

Hinweis auf Bodendenkmalkataster:

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass das Vertragsobjekt im Bodendenkmalkataster des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorgemerkt ist.
Dem Käufer ist bekannt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

erforderlich ist. Diese Erlaubnis ist vom Käufer in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Der Käufer übernimmt das Risiko bezüglich aller aus den denkmalrechtlichen Vorschriften resultierenden Auflagen, Verzögerungen oder Kosten (z. B. für archäologische Voruntersuchungen, Grabungen oder Dokumentationen).

XX.
Ermächtigung

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt:

1. Genehmigungen vertretener Personen, Vollmachtbestätigungen oder Nebenerklärungen Dritter (z. B. Löschungen und Pfandfreigaben), unter Übersendung entsprechender Entwürfe einzuholen und entgegenzunehmen, wobei Genehmigungen vertretener Personen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten und rechtswirksam sein sollen;
2. zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderliche Erklärungen und Anträge abzugeben, zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen, Teilvollzug zu beantragen sowie alle Vertragsteile im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten;
3. erforderliche behördliche Genehmigungen und sonstige Erklärungen zu erholen und entgegenzunehmen und soweit erforderlich den Beteiligten mitzuteilen und die Mitteilung hierüber wieder in Empfang zu nehmen. Andere, insbesondere belastende Bescheide sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen, die selbst eventuelle Rechtsmittel einlegen werden.

XXI.
Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
2. Alle Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie der Grunderwerbsteuer. Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
3. Das Eigentum geht nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch auf den Erwerber über. Diese Eintragung kann erst erfolgen, wenn die Genehmigung des Gemeinderates sowie die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen.
4. Zu dieser Urkunde ist eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich.
5. Eine steuerliche Beratung vor Abschluss des Kaufvertrages ist empfehlenswert. Der Notar hat keine steuerliche Beratung vorgenommen.

XXII.
Kosten und Abschriften

1. Sämtliche durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Kosten, der etwa erforderlichen Genehmigungen, sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Darüber hinaus gehende Lastenfreistellungskosten einschließlich der hierfür beim Grundbuchvollzug anfallenden Kosten trägt der Verkäufer.
2. Abschriften erhalten:
   a) der Käufer - eine einfache Abschrift sofort und nach Vollzug eine beglaubigte Abschrift –
   b) der Verkäufer – eine elektronische Abschrift sofort und nach Vollzug eine beglaubigte Abschrift -
   c) das Grundbuchamt (beglaubigt)
   d) das Finanzamt zur Veräußerungsanzeige
   e) der Gutachterausschuss

f) der Finanzierungsgläubiger des Käufers.