

UVZ-Nr. H /
vom .
Sb: H

Kaufvertrag

Heute, den

- . -

erschieden vor mir,

Dr. Martin Hörmann,

Notar in Rain, in der Geschäftsstelle in 86641 Rain, Bahnhofstraße 12:

- 1) Herr Wolfgang **Neuber**, geboren am 2. Oktober 1975,
Verwaltungsangestellter bei der Stadt Rain,
dienstansässig Hauptstraße 60 in 86641 Rain,
mir, Notar, persönlich bekannt,
hier **handelnd** für die
Stadt Rain,
aufgrund der dieser Urkunde in Urschrift beigefügten Vollmacht
und vorbehaltlich der Genehmigung des Stadtrates.
- 2) ,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Ich habe mich über den Inhalt des Grundbuchs unterrichtet. Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

§ 1
VORBEMERKUNG

1)

Im Grundbuch des Amtsgerichts Nördlingen von
Rain am Lech Blatt 2915
ist als Teil eines rechtlich vereinigten Grundstücks eingetragen:

Gemarkung Rain am Lech

Lfd.Nr.	FSt.Nr.	Grundstücksbeschreibung:	Größe in ha:
???	???	???	???

Eigentümer:

Stadt Rain.

Das vorbezeichnete Grundstück ist in Abteilung II und III des Grundbuches lastenfrem vorgetragen.

2)

Bei dem vorbezeichneten Grundstück handelt es sich nach Angabe um einen Bauplatz. Der Käufer beabsichtigt, darauf ein Wohnhaus zur Eigennutzung zu errichten.

3)

Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages vom beurkundenden Notar zur Verfügung gestellt wurde.

§ 2
VERKAUF

1)

Die

Stadt Rain

- in dieser Urkunde „Verkäufer“ genannt -
verkauft hiermit

an

Herrn/Frau **N.N.**

- in dieser Urkunde „Käufer“ genannt -

zum **[???:»Alleineigentum/Miteigentum zu gleichen Teilen**

das in § 1 Abs. 1) dieser Urkunde bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör.

2)

Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

§ 3

KAUFPREIS

1)

Der Kaufpreis beträgt **[???:»** €/m², somit

[???:» €

-i.W.: [???:» Euro-

2)

Der Kaufpreis wird zur Zahlung fällig, sobald die nachgenannten Voraussetzungen eingetreten sind, der Notar dies dem Käufer durch einfachen Brief mitgeteilt hat und seit Zugang der Mitteilung 14 Tage vergangen sind.

- a) Dem Notar liegt zu dieser Urkunde der erforderliche Beschluss des bei der Stadt Rain zuständigen Beschlussorgans vor.
- b) Die Vormerkung für den Käufer ist im Rang nach etwaigen in § 1 Abs. 1) dieser Urkunde genannten Belastungen oder an besserer Rangstelle im Grundbuch eingetragen und dem Notar ist die Mitteilung des Grundbuchamtes zugegangen; Belastungen, denen der Käufer durch Mitwirkung bei der Bestellung zugestimmt hat, dürfen der Vormerkung vorgehen.

3)

Zahlungen an den Verkäufer sind auf dessen Konto bei der

Sparkasse Altbayern (BIC: BYLADEM1AIC),

IBAN: DE67 7205 1210 0000 0039 05,

zu leisten und müssen am Tage der Fälligkeit dort eingegangen sein.

4)

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich. Für den Verzug gilt die gesetzliche Regelung; damit tritt Verzug auch ohne Mahnung mit Ablauf der vorstehenden Frist ein.

5)

Wegen seiner vorstehenden Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises (ohne Verzugszinsen) unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung ist auf Antrag ohne Nachweis zu erteilen, wenn die Fälligkeitsmitteilung des Notars versandt ist.

§ 4

FINANZIERUNG

Der Verkäufer ist verpflichtet, bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung mitzuwirken und erteilt dem Käufer Vollmacht, auf dem Vertragsobjekt nach § 800 ZPO vollstreckbare Grundpfandrechte in beliebiger Höhe für Banken, (Bau-)Sparkassen und Versicherungen mit Sitz in Deutschland samt Zinsen und Nebenleistungen zu bestellen sowie Rang- und Zweckbestimmungserklärungen abzugeben. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine persönliche Haftung und keine Kosten.

Die Vollmacht darf nur ausgeübt werden, wenn sichergestellt ist, dass Grundpfandrechte nur soweit als Sicherheit dienen, als Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet wurden. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht nicht beschränkt. Sie kann nur beim amtierenden Notar, dessen Vertretern oder Amtsnachfolgern ausgeübt werden.

Mehrere Käufer sind je einzeln bevollmächtigt und erteilen sich hiermit gegenseitig und unter Befreiung von § 181 BGB diese Vollmacht, ferner Vollmacht, das abstrakte Schuldanerkenntnis samt persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung in beliebigem Umfang zu erklären und mit Vormerkungen hinter Finanzierungsgrundpfandrechte zurückzutreten.

§ 5

BESITZ, NUTZEN, LASTEN

1)

Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Zahlung des Kaufpreises.

2)

Gleichzeitig gehen Nutzungen, Lasten, etwaige Verbrauchskosten, die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

3)

Das Vertragsobjekt ist weder vermietet noch verpachtet.

§ 6

ERSCHLIESSUNG

1)

Alle auf das Vertragsobjekt entfallenden Erschließungskosten im weitesten Sinne (Straße, Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation u.ä.) hat der Käufer zu tragen und zwar unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

2)

Mit Rücksicht auf die Verpflichtung gemäß Abs. 1) werden folgende Erschließungskosten als Vorausleistungen erhoben bzw. sind dem Verkäufer zu erstatten:

a)

Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgung:

Grundstücksfläche: [???:» m ² à 1,00 €/m ² =	[???:» €	
Geschossfläche: [???:» m ² à 5,00 €/m ² =	[???:» €	
zuzüglich 7 % MwSt. =	[???:» €	
insgesamt:		[???:» €

b)

Herstellungsbeitrag zur Entwässerung:

Geschossfläche: [???:» m ² à 6,43 €/m ² =	[???:» €
---	----------

Der Herstellungsbeitrag zur Entwässerung für die Grundstücksfläche entfällt, da Niederschlagswasser gemäß Bebauungsplan zu versickern ist.

c)

Erschließungsbeitrag Straße:

Grundstücksfläche: [???:» m ² à 62,49 €/m ² =	[???:» €
---	----------

d)

**Gesamtbetrag der vorbezeichneten Erschließungsleistungen
gemäß Abs. a) bis c)**

[???:» €

- i.W.: [???:» Euro [???:» Cent -.

3)

Der Gesamtbetrag gemäß Abs. 2) d) ist in dem Kaufpreis gemäß § 3 Abs. 1) dieser Urkunde bereits enthalten. Wegen der Zahlung vgl. § 3 Abs. 2) dieser Urkunde.

4)

Bei einer Änderung der Geschossfläche durch die tatsächlich zur Ausführung gelangenden Baumaßnahmen des Käufers erfolgt eine Neuberechnung hinsichtlich der sodann tatsächlichen Geschossfläche.

5)

Festgestellt wird außerdem, dass die Beträge gemäß Abs. 2) nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und den Regeln der Erschließungsbeitrags-satzungen ermittelt wurden.

6)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage.

§ 7

HAFTUNG

1)

Soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, haftet der Verkäufer für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang; ausgenommen sind ihm nicht bekannte altrechtliche Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen zu Gunsten angrenzender Grundstücke. Der Verkäufer erklärt, dass ihm vom Bestehen solcher Rechte nichts bekannt ist.

Allen zu einer etwaigen Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

2)

Das Vertragsobjekt wird verkauft wie besichtigt. Alle Rechte des Käufers wegen aller, auch versteckter Sachmängel werden ausgeschlossen. Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht bekannt sind.

3)

Die Bebaubarkeit des Vertragsobjekts richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26a „Mittelfeld“ (in dieser Urkunde kurz „Bebauungsplan“).

Eine weitergehende Haftung des Verkäufers besteht nicht.

Die für das Vertragsobjekt einschlägigen Auflagen und Bedingungen im Bebauungsplan sind bei der Planung und bei der Bauausführung durch den Käufer zu beachten.

Der Käufer bestätigt den Erhalt des Bebauungsplans.

4)

Von vorstehenden Haftungsausschlüssen unberührt bleiben Ansprüche des Käufers aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden.

§ 8

IMMISSIONSDULDUNG

1)

Im Bereich des Vertragsobjekts befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, von welchen unterschiedliche Immissionen ausgehen können. Der Käufer hat hiervon Kenntnis.

Entsprechend einer Auflage im Bebauungsplan verpflichtet sich der Käufer mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger, für immer

a) entschädigungslos alle Einwirkungen auf das Vertragsgrundstück zu dulden, die sich als Folge der Bewirtschaftung der in der Umgebung des Vertragsgrundstücks befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke ergeben,

insbesondere betriebs- und bewirtschaftungsbedingte Geruchs-, Geräusch- und sonstige Belästigungen;

- b) auch gegen die Besitzer und/oder Eigentümer der landwirtschaftlichen Grundstücke, von denen solche Immissionen auf das Vertragsgrundstück ausgehen, keine Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche geltend zu machen, wenn der Betrieb bzw. die Bewirtschaftung nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung erfolgt und die Immissionen Folgen einer ordnungsgemäßen Betriebs- bzw. Wirtschaftsführung sind;
- c) diese Duldungsverpflichtungen - soweit sie nicht Inhalt der nachstehend bestellten Dienstbarkeit sind - bei einer Weiterveräußerung des Vertragsgrundstücks seinen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

2)

Zur Sicherung der Immissionsduldungsverpflichtungen gemäß Abs. 1) a) bestellt der Käufer zugunsten des Verkäufers am heutigen Vertragsobjekt, nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt, eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

und die Vertragsteile bewilligen sowie der Käufer beantragt deren Eintragung am dienenden Grundstück zugunsten des Verkäufers an erster, jedenfalls nächstoffener Rangstelle im Grundbuch.

§ 9

PFLANZGEBOT

Der Verkäufer weist den Käufer auf das bestehende Pflanzgebot gemäß B Tz. 7.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hin.

§ 10

**BEBAUUNGSVERPFLICHTUNG, VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNG,
WIEDERKAUFSRECHT**

1)

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer

- a) das Vertragsobjekt innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab heute, mit einem bezugsfertigen Wohnhaus nach den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes zu bebauen sowie

b) das Vertragsgrundstück in dieser Zeit nicht weiterzuveräußern.

2)

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen die Verpflichtungen gemäß Abs. 1) räumt der Käufer dem Verkäufer am Vertragsobjekt das

W i e d e r k a u f s r e c h t

ein.

Das Wiederkaufsrecht ist ausübbar jeweils innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der den Wiederkauf begründenden Tatsachen. Als Wiederkaufspreis wird der heutige Kaufpreis vereinbart, zuzüglich der vom Käufer bis dahin erbrachten Wertsteigerungen und Erschließungskosten. Zinsen werden ausdrücklich nicht vergütet.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Käufer das Vertragsobjekt im Umfang der Ausübung des Wiederkaufsrechtes lastenfremd an den heutigen Verkäufer zurück zu übertragen. Der Wiederkaufspreis wird erst zur Zahlung fällig, wenn die lastenfremde Rückübertragung sichergestellt ist.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat alle bis dahin entstandenen und durch die Rückübertragung entstehenden Kosten bei Gericht und Notar sowie etwa anfallende Steuern der heutige Käufer zu tragen. Der heutige Verkäufer ist berechtigt, solche Lasten vom Wiederkaufspreis in Abzug zu bringen, soweit er damit belastet wurde oder er selbst dafür haftet.

3)

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs aufgrund des in Abs. 2) vereinbarten Wiederkaufsrechtes bewilligt und beantragt der Käufer zugunsten des Verkäufers am Vertragsobjekt die Eintragung einer

V o r m e r k u n g g e m ä ß § 8 8 3 B G B

im Rang nach der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 8 dieser Urkunde, im Übrigen jedenfalls an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch.

4)

Der Verkäufer verpflichtet sich, mit der vorstehend bewilligten Vormerkung im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, welche nachweislich zur Finanzierung des Bauvorhabens auf dem Vertragsobjekt dienen. Die hierdurch entstehenden Kosten bei Notar und Gericht hat ausschließlich der heutige Käufer zu tragen.

§ 11 **VORMERKUNG, AUFLASSUNG**

1)

Zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer

V o r m e r k u n g

gemäß § 883 BGB im Grundbuch – bei mehreren Käufern im angegebenen Erwerbsverhältnis.

Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung der eingetragenen Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung auf ihn, vorausgesetzt, dass dann keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

2)

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum am verkauften Grundbesitz vom Verkäufer auf den Käufer übergeht, wie in § 2 Abs. 1) dieser Urkunde vereinbart (Auflassung).

Die erklärte Auflassung enthält noch nicht die für die Eigentumsumschreibung notwendige Eintragungsbewilligung des Verkäufers und keine Einwilligung zu Weiterverfügungen durch den Käufer.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Notar unwiderruflich, die Eintragungsbewilligung für ihn abzugeben. Die Beteiligten weisen den Notar an, von seinen Vollmachten nur Gebrauch zu machen, nachdem ihm entweder der Verkäufer den Empfang des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat oder ihm die Zahlung mittels inländischer Bankbestätigung nachgewiesen ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar die Kaufpreiszahlung unverzüglich mitzuteilen.

3)

Der Verkäufer beantragt, eine hinsichtlich des Vertragsobjekts bestehende Grundstücksvereinigung aufzuheben und das vertragsgegenständliche Flurstück als eigenständiges Grundstück im Grundbuch vorzutragen.

§ 12 FESTSTELLUNG

Die Stadt Rain stellt mit Rücksicht auf Art. 75 Gemeindeordnung fest, dass eine Veräußerung des Vertragsobjekts unter Wert nicht vorliegt.

Der Vertreter der Stadt stellt ferner fest, dass in Ausübung der Finanzierungsvollmacht bestellte Grundpfandrechte nach § 3 Nr. 4 KommKredV genehmigungsfrei sind.

§ 13 VOLLZUGSVOLLMACHT, GENEHMIGUNGEN

1)

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten sowie die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und abzugeben. Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

2)

Genehmigungen gelten mit dem Eingang beim Notar den Beteiligten als zugegangen und sind damit wirksam.

§ 14 MEHRERE KÄUFER

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

§ 15 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen unberührt. Die Beteiligten sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung

am nächsten kommt. Das gleiche gilt bei Vorhandensein einer Lücke, die nach dem Sinn und Zweck des Vertrags zu ergänzen und zu schließen ist.

§ 16

HINWEISE

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

- a) Das Eigentum geht erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und erforderliche Genehmigungen notwendig.
- b) Zahlt der Käufer vor Sicherstellung der lastenfreien Übereignung oder übergibt der Verkäufer Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Kaufpreises, geht er eine ungesicherte Vorleistung ein.
- c) Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer).
- d) Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbssteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- e) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein und die Vormerkung bedeutet in diesem Falle keine Sicherung.
- f) Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

§ 17

KOSTEN, ABSCHRIFTEN

1)

Die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrags und sämtliche Vollzugskosten, die Kosten für eventuelle Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

2)

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) Beglaubigte Abschriften:
 - die Beteiligten;
 - das Grundbuchamt (elektronisch);

- etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers;

b) Einfache Abschriften:

- das Finanzamt – Grunderwerbssteuerstelle –;
- der Gutachterausschuss.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: