

BL

Kaufvertrag
**([richtiges BG auswählen!:]»Baugebiet Limbach [\"Frühlingstra-
ße II\"]:» [ODER:]» [\"Müller-Areal\"]:)»)**

Heute, den

- . -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Dagmar Kerler,

Notarin in Burgau,

in den Amtsräumen Stadtstraße 6 in 89331 Burgau:

1. Frau Sandra Schedel,
geb. am 20. April 1997,
persönlich bekannt und vormals gemäß GwG identifiziert,
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund in Urschrift vorliegen-
der und in beglaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht für den ersten Bür-
germeister Martin Brenner, dieser handelnd für die
Stadt Burgau,
89331 Burgau, Gerichtsweg 8,
aufgrund beigefügtem Stadtratsbeschluss.
2. ,
ausgewiesen durch Vorlage eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises,
3. ,
ausgewiesen durch Vorlage eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises.

Die Beteiligten erklären, dass zwischen der Beurkundung und dem Tag des
Erhalts des Entwurfs **von der Notarin volle zwei Wochen** lagen.

Jeder Beteiligte erklärt, auf eigene Rechnung im Sinne des
Geldwäschegesetzes zu handeln bzw. auf Rechnung des im Urkundseingang
genannten Vertretenen, der wiederum auf eigene Rechnung handelt.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchstand beurkunde ich die Erklärungen der Beteiligten wie folgt:

I. Vorbemerkung

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg für Limbach

Blatt 475[???:»

ist die Stadt Burgau als Alleineigentümerin des nachfolgenden, lastenfrei vorge-
tragenen Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Limbach

[Grundbuchstand an „Müller-Areal“ anpassen:]»

BVNr. 2

Flst.Nr. 219/[???:» Nähe Sommerweg, Wohnbaufläche zu [???:» qm.

2. Sachstand

Die Stadt Burgau hat u.a. im Bereich des Vertragsbesitzes das Baugebiet

„Frühlingstraße II“[„Müller-Areal“:]» in Limbach

- nachfolgend „Baugebiet“ -

ausgewiesen und das Baugebiet ersterschlossen.

[?Nächsten Satz bei „Müller-Areal“ löschen?:]»Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind den Beteiligten nach Angabe bekannt. Auf Beifügung wird verzichtet.

[?Bei „Müller-Areal“ stattdessen?:]»Für dieses Baugebiet existiert nach Angabe kein Bebauungsplan.

Die Erschließungsanlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind vollständig anschlussbereit hergestellt, für die Straße fehlt nur noch die Deckschicht.

Die Schaffung des Baugebiets und preisgünstige Weitergabe der Bauplätze erfolgt in Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Aufgaben der Gemeinde. Zweck des Verkaufs ist die alsbaldige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet. Die Vereinbarung zur Bauverpflichtung und Rückforderung dient der Verwirklichung und Sicherung dieser städtebaulichen Ziele.

3. Vergabe

Die Stadt Burgau vergibt die Bauplätze im Baugebiet auf Grundlage einer dem Vertrag vorgelagerten Vergabeentscheidung mit Hilfe von bestimmten Vergabekriterien auf Basis eines Punktesystems. Der Käufer hat der Stadt Burgau die für die Vergabeentscheidung für den vertragsgegenständlichen Bauplatz erforderlichen Daten, die den Beteiligten bekannt sind, über eine Internetplattform zur Verfügung gestellt.

Der Käufer versichert, dass seine im Bewerbungsverfahren um seinen Bauplatz gemachten Angaben der Richtigkeit entsprechen, insbesondere auch, dass er den Bauplatz zur Selbstnutzung erwirbt.

Besondere vertragliche Regelungen für eine etwaige Unrichtigkeit der vorstehenden Versicherung sollen nicht vereinbart werden.

Etwaige gesetzliche öffentlich-rechtliche (z.B. Rücknahme der Vergabeentscheidung) und zivilrechtliche (z.B. etwaige Anfechtungsrechte) Rechtsfolgen bleiben unberührt.

II. Verkauf

Die Stadt Burgau

- nachfolgend „**Verkäufer**“ bzw. „**Gemeinde**“ -

verkauft den in Ziffer I.1. bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten, wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör

a n

- nachfolgend „**Käufer**“-

zum Miteigentum je zur Hälfte.

Bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

III. Keine Vormerkung

Eine Vormerkung wird nicht gewünscht.

IV. Kaufpreis

1.

Kaufpreis inklusive Beitragserstattung und Ablöse

Der Kaufpreis (für den Grund und Boden inkl. Beiträgen nach KAG und Ablösebetrag BauGB, vgl. lit. a bis c.) beträgt 130,00 EUR pro Quadratmeter, hier also

[=Grundstücksgröße qm mal 130,00 :> EUR

und setzt sich wie folgt zusammen:

a.

Grund und Boden

Darin enthalten ist der Preis für den Grund und Boden von 73,18 EUR pro Quadratmeter.

b.

Beiträge nach KAG

Ferner sind im Kaufpreis enthalten und nicht mehr gesondert zu vergüten

- die Kosten der Vermessung und Abmarkung und
- folgende bereits entstandene **Beiträge nach BayKAG**:
 - **Herstellungsbeitrag für die öffentliche Wasserversorgungsanlage** von 4,94 EUR pro Quadratmeter (zusammengesetzt aus Beitragsanteil Grundstücksfläche: 0,54 EUR/qm plus Beitragsanteil Geschossfläche: 4,40 EUR/qm (=5,50 EUR/qm x 0,8)) zzgl. 7 % USt hieraus, also brutto 5,2858 EUR pro Quadratmeter
 - **Herstellungsbeitrag für die öffentliche Entwässerungsanlage** von 6,79 EUR pro Quadratmeter (zusammengesetzt aus Beitragsanteil Grundstücksfläche: 2,15 EUR/qm plus Beitragsanteil Geschossfläche: 4,64 EUR/qm (=5,80 EUR/qm x 0,8)).

Die Stadt Burgau versichert, dass die Beitragspflicht in der vorgenannten Höhe bereits entstanden und intern abgerechnet ist und im Wege der fiskalischen Weiterberechnung an den Käufer in der Höhe weitergegeben wird, die sich auch bei hoheitlicher Beitragserhebung ergeben hätte.

Der vorgenannte Herstellungsbeitrag ist jeweils berechnet anhand der Grundstücksfläche und der maximal nach dem Bebauungsplan für das Baugebiet zulässigen Geschossfläche mit einem Faktor von 0,8 (Grundstücksfläche mal Faktor 0,8).

Wenn die Bebauung auf dem Vertragsbesitz diese Geschossfläche dennoch überschreiten sollte, erfolgt eine Nachberechnung und Nachforderung durch die Gemeinde nach den dann geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine Rückerstattung bei Unterschreitung der Geschossfläche erfolgt auf Grund der Pauschalierung nicht.

c.

Ablösevereinbarung BauGB

Ferner ist folgender Ablösebetrag im Kaufpreis enthalten:

Die Stadt Burgau hat für das Baugebiet auf Grund detaillierter Kostenermittlungen Ablösebestimmungen nach Art. 5 a KAG i.V.m. §§ 128 ff. BauGB mit Wirkung vom 23.07.2024 getroffen, wonach der Erschließungsbeitrag nach BauGB (Straße) **abgelöst** wird.

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen im Bebauungsplan nach Art und Maß der [bei Müller-Areal: der nach Art und Maß zulässigen Nutzung:» zulässigen Nutzung ist **ein Ablösebetrag** von 44,74 EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche für Erschließungsmaßnahmen nach § 127 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, die innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebiets liegen und in dessen Vollzug erstmalig hergestellt werden, zu zahlen, fällig mit dem Kaufpreis im Übrigen. Die Ablösewirkung tritt bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen mit Zahlung des Ablösebetrags ein.

Die Beteiligten wurden über die Voraussetzungen und Wirkungen einer Ablösevereinbarung belehrt, insbesondere darüber, dass bei Wirksamkeit der Ablösevereinbarung Nachforderungen der Gemeinde und Rückforderungen seitens des Eigentümers ausgeschlossen sind.

Ergeben sich jedoch nach Vertragsschluss Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksgröße, bleiben die gesetzlichen und satzungsmäßigen Rechte und Pflichten der Gemeinde zur Beitragserhebung unberührt, ebenso hinsichtlich späterer neuer Erschließungsmaßnahmen. Die Gemeinde erklärt, dass rechtswirksame Ablösebestimmungen vorliegen und die Ablösevereinbarung diese beachtet.

Sollte die Ablösung, gleich aus welchem Grund, nicht möglich sein, ist der Ablösebetrag als Vorauszahlung auf die Erschließungsbeiträge zu behandeln und mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch bei zwischenzeitlichem Eigentumswechsel.

Sollte weder eine Ablösung wirksam vereinbart werden können, noch mangels Beitragspflicht eine Vorauszahlungsverpflichtung entstehen, wird der ausgewiesene Betrag als gesonderter Teil des Kaufpreises vereinbart.
Kaufvertrag und Beitragsablösung sind voneinander unabhängig.

2.

Anschlusskosten, Sonstiges

Die Gemeinde hat nach Angabe bereits eine Stichleitung samt Revisions-schacht von der öffentlichen Hauptabwasserkanalleitung der Erschließungs-straße „Sommerweg“ [?bzw.??:»[„Anna-Müller-Weg“:» in den Vertragsbesitz eingelegt.

Die Gemeinde hat die **weiteren** Beiträge, soweit sie nicht öffentlichen Grund betreffen, und die Kosten für **Herstellung von und Anschlüsse an** Ver- und Entsorgungsleitungen nach KAG und Gemeindegesetzungen für den Vertragsbesitz bereits verbindlich festgelegt. Diese betragen:

- für den Kanalhausanschluss inkl. gesetzl. USt. [???:» EUR
- für den Wasserhausanschluss inkl. gesetzl. USt. [???:» EUR.

Diese Kosten sind **im Kaufpreis Ziffer IV.1. nicht enthalten** und vom Käufer an den Verkäufer zu bezahlen.

[NUR FÜR SOMMERWEG:»

Weiter weist der Verkäufer den Käufer darauf hin, dass auf dem Vertragsbesitz anfallendes Niederschlagswasser dem im Vertragsbesitz vom Verkäufer nach Angabe bereits eingebauten **Zisternensystem samt Überlauf**, der über den Revisionsschacht hin zum öffentlichen Abwasserkanal führt, zuzuführen ist und über den öffentlichen Abwasserkanal nur dann abgeleitet werden darf, soweit das Fassungsvermögen des Zisternensystems erschöpft ist und das Niederschlagswasser über den genannten Überlauf in den öffentlichen Abwasserkanal gelangt. Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtungen mit der Verpflichtung zur Weitergabe an Sonderrechtsnachfolger weiterzugeben. Auf dingliche Sicherung wird trotz Belehrung verzichtet.

Die **Kosten** für das genannte Zisternensystem samt Überlauf in Höhe von 4.762,46 EUR hat der Käufer dem Verkäufer zu erstatten. [?Ende??:»

[NUR FÜR ANNA-MÜLLER-WEG:»

Weiter weist der Verkäufer den Käufer darauf hin, dass auf dem Vertragsbesitz anfallendes Niederschlagswasser möglichst auf diesem selbst einer Versickerung zuzuführen ist und nur im Übrigen über den Revisionsschacht hin zum öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten ist. Der Käufer verpflichtet sich, diese Ver-

pflichtungen mit der Verpflichtung zur Weitergabe an Sonderrechtsnachfolger weiterzugeben. Auf dingliche Sicherung wird trotz Belehrung verzichtet. **[?Ende??:>**

3.

Gesamtkaufpreis

Insgesamt hat der Käufer folglich an den Verkäufer zu zahlen:

- Grundstückskaufpreis inkl. Beiträge nach KAG und Ablösebetrag BauGB **[=Grundstücksgröße qm mal 130,00 :>** EUR,
- Kosten für den Kanalhausanschluss **[?= sh. Abs. 2. oben:>** EUR
- Kosten für den Wasserhausanschluss **[?= sh. Abs. 2. oben:>** EUR
- **[?Nur Sommerweg??:>** Kostenerstattung Zisterne 4.762,46 EUR,

Gesamtbetrag **[=Grundstücksgröße mal 130,00 + die 2 bzw. 3 weiteren Aufzählungspunkte :>** EUR.

Auf den Gesamtbetrag wird die vom Käufer bereits per Überweisung geleistete **Reservierungsgebühr in Höhe von 1.000,00 EUR** angerechnet.

Somit ergibt sich ein **Restzahlungsbetrag in Höhe von** **[= obenstehender Gesamtbetrag – 1.000,00 EUR:>** **EUR**

- der Restzahlungsbetrag nachfolgend auch „**Kaufpreis**“ - .

4.

Fälligkeit

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig **binnen vier Wochen, gerechnet ab heute** und von einem inländischen Konto des Käufers auf das Konto des Verkäufers bei der Sparkasse Schwaben-Bodensee, IBAN: DE40 7315 0000 0240 0500 13, zu überweisen.

Auf das Barzahlungsverbot des § 16a GwG wurde hingewiesen.

Über die Rechtsfolgen einer Nichtzahlung trotz Fälligkeit wurde belehrt.

Der Käufer - mehrere haften als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen seiner Kaufpreiszahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann jederzeit ohne weitere Nachweise erteilt werden.

V. Auflassung

Die Beteiligten sind unbedingt darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsbesitz vom Verkäufer auf den Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht.

Diese Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung.

Die Notarin, ihr amtlich bestellter Vertreter oder Amtsnachfolger wird bevollmächtigt, die Eintragungsbewilligung zu erklären und angewiesen, diese erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn ihr durch eine schriftliche Erklärung des Verkäufers oder in sonstiger Weise nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis (ohne Zinsen) vollständig bezahlt ist. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Kaufpreiszahlung mit Buchungsbestätigung unverzüglich schriftlich in Textform zu bestätigen.

Der Eintragungsantrag wird für den Käufer gestellt.

[??Wenn Bestandteilszuschreibung erforderlich, Überschrift ändern, Abs. 1. Auflassung und Abs. 2. Bestandteilszuschreibung??:>

1.

Bestandteilszuschreibung und Verschmelzung

Das vertragsgegenständliche Grundstück Flst.Nr. [??:> (aufzunehmendes Grundstück) soll dem vertragsgegenständlichen Grundstück Flst.Nr. [??:> (aufzunehmendes Grundstück) als Bestandteil zugeschrieben und mit diesem als ein Grundstück im Grundbuch eingetragen und sodann verschmolzen werden.

Der Käufer bewilligt und

b e a n t r a g t

die Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB und sodann den Vollzug des Verschmelzungs-Fortführungsnachweises im Grundbuch.
Teilvollzug ist zulässig.

Wenn für den Vollzug erforderlich, wird bewilligt und beantragt, am aufzunehmenden oder aufzunehmenden Grundstück in Abteilung II eingetragene Belastungen ohne Änderung des Ausübungsbereiches auf das andere Grundstück zu erstrecken.

Die Notarin wird beauftragt, die Verschmelzung beim Vermessungsamt zu beantragen, ist jedoch nicht verpflichtet, die Richtigkeit der Verschmelzung zu überprüfen und den Vollzug zu beantragen.

Über die Rechtsfolgen der Bestandteilszuschreibung, insbesondere die Erstreckung von am aufnehmenden Grundstück lastenden Grundpfandrechten gemäß §§ 1192 Abs. 1, 1131 BGB, wurde belehrt.[?ENDE??:»

VI. Kaufpreisfinanzierung

1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten als Sicherungsgeber mitzuwirken und bevollmächtigt jeden Käufer, am Vertragsgegenstand nach § 800 ZPO vollstreckbare Grundpfandrechte in beliebiger Höhe zugunsten von im Inland zum Geschäftsverkehr zugelassenen Kreditinstituten oder Versicherungsgesellschaften zu bestellen, wenn in der Bestellsurkunde sinngemäß Folgendes enthalten ist:

„Der Verkäufer wirkt an der Urkunde im Auftrag des Käufers mit und die Kaufvertragsparteien wiederholen die Erklärungen zur Grundpfandrechtsbestellung und dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Käufers. Der Käufer trägt die Kosten der Urkunde und stellt den Verkäufer von jeder Inanspruchnahme aus seiner Mitwirkung frei.

Der Käufer weist den Gläubiger unwiderruflich an, bei Fälligkeit des Kaufpreises das Darlehen unmittelbar an den Verkäufer bzw. zur Ablösung der nicht übernommenen Verbindlichkeiten auszus zahlen.

Alle Zahlungen des Gläubigers an den Verkäufer erfolgen zur Tilgung der Kaufpreisschuld des Käufers. Das Grundpfandrecht dient bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung nur zur Sicherung des vom Gläubiger an den Verkäufer ausbezahlten Kaufpreises ohne Zinsen. Bis zum Eigentumsübergang kann nur Löschung, nicht aber Abtretung oder Verzicht verlangt werden. Weitere Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung.“

2.

Die eingeschränkte Zweckbestimmung ist dem Gläubiger durch die Notarin anzuzeigen. Mit Eigentumsumschreibung übernimmt der Käufer das Grundpfand-

recht. Der Verkäufer tritt die ihm hieran zustehenden Rechte bzw. Rückgewähransprüche an den Käufer - im angegebenen Anteilsverhältnis - ab und bewilligt die Grundbucheintragung.

Die Vollmacht darf nur an der Notarstelle in Burgau ausgeübt werden.

[?Alternative: Der Käufer erklärt, dass er vor Eigentumsumschreibung kein Finanzierungsgrundpfandrecht am Vertragsbesitz benötigt. ??:]»

VII. Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt mit Kaufpreiszahlung.

Ab dem Tage der Besitzübergabe gebühren dem Käufer die Nutzungen. Dem Käufer sind dann vorhandene Unterlagen für das Vertragsobjekt zu übergeben.

Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung, die öffentlichen und privaten Lasten, Steuern und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen ab Besitzübergabe über.

VIII. Sach- und Rechtsmängel

1. Sachmängel

Zur Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes vereinbaren die Beteiligten, dass dieser rechtlich mit **Wohnbebauung** bebaubar ist. Ist diese Bebaubarkeit nicht gegeben, steht dem Käufer nur das Rücktrittsrecht zu. Der Verkäufer hat dem Käufer dann lediglich die ihm unmittelbar aus dem Kaufvertrag entstandenen Kosten zu ersetzen; weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich (vgl. unten). Weitere Vereinbarungen, insbesondere zur Zulässigkeit bestimmter Bauwerke, zur Bodenbeschaffenheit und Ausgleichsansprüchen nach BBodSchG oder Umwelthaftungsgesetzen, werden nicht getroffen.

Der Käufer kauft den Vertragsgegenstand im Übrigen in dem ihm bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Beteiligten erklären, dass außerhalb der Urkunde keine verbindlichen Beschaffenheitsvereinbarungen getroffen worden sind. Die Beteiligten schließen 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 etc. i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes handelt, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich oder arglistig.

Der Verkäufer haftet jedoch für eine von ihm etwa in dieser Urkunde übernommene Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung sowie für von ihm zu vertretende Schäden, die in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Sachmängel, die nach Vertragsschluss und vor Besitzübergabe entstehen, und über bloße Abnutzung hinausgehen, hat der Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen. Hierfür wird die Verjährungsfrist jedoch auf drei Monate ab Besitzübergabe verkürzt.

Soweit dem Verkäufer gegen Dritte Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln des Vertragsgegenstands zustehen, tritt er diese an den dies annehmenden Käufer mit Kaufpreiszahlung ohne Haftung für Bestand und Durchsetzbarkeit ab. Für vom Verkäufer beseitigte Mängel entfällt die Abtretung.

2.

Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, Besitz und Eigentum lastenfrei auf den Käufer zu übertragen.

Der Verkäufer garantiert, dass er keiner Übernahme von Abstandsflächen zugestimmt hat und ihm hiervon nichts bekannt ist.

Der Vertragsbesitz ist nach Angabe weder vermietet noch verpachtet.

IX.

Erschließungskosten und öffentliche Lasten

Nicht im Kaufpreis gemäß Ziffer IV. enthalten und daher vom Käufer zu tragen sind die Kosten bzw. Beiträge für alle übrigen, insbesondere auch künftige Erschließungskosten und Erschließungsanlagen im weitesten Sinne, soweit sie mit den in Ziffer IV. genannten Beträgen nicht abgedeckt sind (wie z.B. sonstige Erschließungskosten nach § 127 BauGB und Strom, Telefon, Breitbandkabel, Gas, etc.). Vorausleistungen, auch bei erfolgtem Eigentumswechsel, und Erstattungsansprüche werden an den dies annehmenden Käufer abgetreten. Abgaben, die durch Erlass eines Beitragsbescheides nicht geltend gemacht werden können, sind als weiterer Kaufpreisteil in Abänderung dieses Kaufvertrages zwischen den Vertragsteilen zu vereinbaren.

X.

Bauverpflichtung, bedingtes Wiederkaufsrecht

1.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, den Vertragsgegenstand [bei Müller-Areal Verweis auf B-Plan raus, stattdessen „mit einem baurechtlich genehmigten Wohnhaus“:»

entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem

W o h n h a u s

(= Bauvorhaben) zu bebauen und das Wohnhaus bis spätestens innerhalb von **f ü n f** Jahren von heute an gerechnet bezugsfertig fertigzustellen.

Die Gemeinde kann die Frist aus wichtigem Grund verlängern.

2.

Der Käufer verpflichtet sich schuldrechtlich mit Weitergabeverpflichtung an seine Rechtsnachfolger, den Vertragsgegenstand vor Erfüllung der Bauverpflichtung nicht zu veräußern. Veräußerungen an Abkömmlinge und Ehegatten bzw. Lebenspartner i.S.d. LPartG fallen nicht unter diese Verpflichtung, wenn diese in alle Pflichten aus dem heutigen Vertrag eintreten.

3.

Für den Fall, dass der Käufer

- gegen die vorstehenden Verpflichtungen verstößt oder

- schriftlich erklärt, dass er die Bauverpflichtung nicht mehr erfüllen kann oder will oder
 - vor Erfüllung der Bauverpflichtung gegen ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist,
- steht dem Verkäufer unabhängig vom Verschulden des Käufers ein

Wiederkaufsrecht

zu folgenden Bedingungen zu:

Als Wiederkaufspreis ist nach Vollzug der Rückübertragung der heutige Kaufpreis (ohne Abzug der Reservierungsgebühr) einschließlich gezahlter Erschließungs- und Anschlusskosten ohne Berücksichtigung von Geldwertänderungen zinslos zu erstatten. Weitere Aufwendungen, auch für bauliche Anlagen, sind in Höhe des Verkehrswerts zu ersetzen.

Bei Nichteinigung über den Verkehrswert ist dieser verbindlich durch einen vom Gutachterausschuss für den Landkreis Günzburg benannten Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln, dessen Kosten der Käufer trägt.

Die für den Verkauf und Wiederkauf samt Vollzug anfallenden Kosten, Gebühren und Steuern hat der Käufer zu tragen. Heute noch nicht bestehende Belastungen sind auf Kosten des Käufers zu löschen, ausgenommen Ver- und Entsorgungsleitungsrechte.

Eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Befristung für die Ausübung des Wiederkaufsrechts wird trotz Belehrung nicht gewünscht.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Wiederkauf.

4.

Zur Sicherung des Rückübereignungsanspruches aus dem Wiederkaufsrecht bewilligen und

b e a n t r a g e n

die Vertragsteile die Eintragung einer

Vormerkung gemäß § 883 BGB

in das Grundbuch in Abteilung II und III an erster Rangstelle.[?bei Grundschulbestellung am selben Tag: und III im Rang nach einer mit nachfolgender Urkunde der amtierenden Notarin vom heutigen Tage bestellten Grundschuld zu [?Betrag??:» EUR mit Zinsen und Nebenleistungen für die [?Bank??:».

[Baustein Rangvorbehalt

Der Käufer behält sich vor, im Rang vor der Vormerkung Grundpfandrechte zugunsten von im Inland zum Geschäftsverkehr zugelassenen Kreditinstituten oder Versicherungsgesellschaften bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von [???:» EUR zuzüglich bis zu 18 % Zinsen hieraus jährlich seit dem Tag der Eintragung des Rangvorbehalts und 10 % Nebenleistungen einmalig hieraus zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Rangvorbehalt ist auch in Teilbeträgen, jedoch bis zum vorvereinbarten Gesamtbetrag nur einmalig ausnutzbar.

Die Vertragsteile bewilligen und der Käufer

b e a n t r a g t

die **Eintragung des Rangvorbehalts** bei der Vormerkung.

[Ende Rangvorbehalt:»

Der Käufer garantiert dem Verkäufer, dass vorrangige Grundpfandrechte nur zur Bezahlung des Kaufpreises, der Erschließungs- bzw. Bebauungskosten verwendet werden.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Eintragung, Freigaben, Rangrücktritten oder Löschungen der Vormerkung trägt der Käufer.

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Kosten des Käufers mit seiner Vormerkung im Rang hinter weitere Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn sichergestellt ist, dass diese nur zur Bezahlung des Kaufpreises, der Erschließungs- bzw. Bebauungskosten verwendet werden. Der Verkäufer kann die schriftliche Bestätigung des Gläubigers hierzu verlangen.

XI. Vorkaufsrechte und Genehmigungen

1.

Die Beteiligten wurden auf mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere auf Grund Wasser- und Naturschutzrecht hingewiesen.

Die Beteiligten erklären, dass vorliegend ein Vorkaufsrecht nach dem Naturschutzgesetz nicht in Betracht kommt und verzichten auf die Einholung eines Negativattests.

2.

Zu diesem Vertrag ist der zustimmende Stadtratsbeschluss erforderlich. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass der gegenwärtige Vertrag erst mit Ertei-

lung des zustimmenden Beschlusses wirksam wird. Sonstige Genehmigungen sind zu diesem Vertrag nicht erforderlich.

XII. Versicherung gem. Art. 75 GO

Der Vertreter der Gemeinde versichert, dass unter Berücksichtigung aller Vereinbarungen in diesem Vertrag keine Veräußerung unter Wert vorliegt.

XIII. Vollzugsauftrag

Die Notarin, ihr Vertreter oder Amtsnachfolger wird beauftragt und ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde - auch teilweise - zu betreiben, namentlich Bewilligungen und Anträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, Genehmigungen, Lastenfreistellungs- und sonstige Erklärungen einzuholen und entgegenzunehmen sowie überhaupt alle zweckdienlichen Rechtshandlungen einschließlich Übersendung einer vollständigen Vollzugsmitteilung an alle Beteiligten vorzunehmen. Genehmigungen sollen mit Eingang bei der Notarin allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

XIV. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde einschließlich Vollzug, die Grundbuchgebühren, die Kosten der behördlichen Verfahren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XV. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

eine beglaubigte Abschrift:

- das Grundbuchamt

eine einfache Abschrift:

- die Beteiligten (zusätzlich als unverschlüsselte pdf.-Datei per Mail)
- der Gutachterausschuss
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- [???:»die finanzierende Bank des Käufers.

XVI. Hinweise

Die Vertragsteile wurden insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- dass das Eigentum erst mit Eintragung im Grundbuch auf den Käufer übergeht;
- auf die Notwendigkeit der Beurkundung sämtlicher Vertragsabreden, da ansonsten der ganze Vertrag nichtig sein kann;
- die Eigentumsumschreibung erfordert die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, die nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer der Notarin übersandt wird;
- der Vertragsbesitz haftet für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, einschließlich der Erschließungskosten;
- die Vertragsteile haften für Notar- und Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch;
- auf die Gefahren ungesicherter Vorleistungen. Die Vertragsteile verzichten auf jegliche zusätzliche Sicherungen zur Durchsetzung der jeweiligen Verpflichtungen des anderen Vertragsteils, z. B. durch Bürgschaft.

Eine steuerliche Beratung hat die Notarin, deren Vertreter und Mitarbeiter nicht übernommen, sondern den Vertragsteilen empfohlen, sich vor der Beurkundung anderweitig fachkundig steuerlich beraten zu lassen. Hingewiesen wurde jedoch auf die mögliche Steuerpflicht privater Veräußerungsgewinne i. S. d. § 23 EStG und bei Betriebsvermögen.

Vorgelesen von der Notarin,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

