

UVZ-Nr. _____ A/2026

A/A/A

UVZ-Nr. _____ A/2026

Kaufvertrag über ein Bauplatzgrundstück (Baugebiet "Weinrieder Feld")

Heute, am *** zweitausendsechszwanzig

- *** -

finden sich ein vor mir,

Arnold Voran

Notar mit dem Amtssitz in Memmingen in der Geschäftsstelle in Babenhausen,
Frauenstraße 4:

1. Herr ***,
geboren am ***,
dienstansässig in 87727 Babenhausen, Marktplatz 1,
mir persönlich bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Marktgemeinde Babenhausen

(Anschrift: 87727 Babenhausen, Marktplatz 1) ,

als deren Erster Bürgermeister.

2. Herr N. N.,
geboren am ***,
wohnhaft in ***, ***,
nach Angabe ***Familien- und Güterstand?,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Die Erschienenen erklären, nur für eigene Rechnung und für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln.

Das Grundbuch wurde zuletzt am *** eingesehen. Eine Überprüfung vom *** hat ergeben, dass seitdem keine Eintragungen erfolgt sind.

Die Marktgemeinde Babenhausen wird nachfolgend als „Veräußerer“,
Herr N. N. wird nachfolgend als „Erwerber“ bezeichnet.

Der Erwerber handelt nach Angabe nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit. Er erklärt, mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung einen Entwurf erhalten zu haben.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich bei ihrer gleichzeitigen Anwesenheit die nachfolgenden gegenseitig angenommenen Erklärungen.

I. Grundbuchstand, Sachverhalt

1.

Der Veräußerer ist eingetragen als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Memmingen für

Babenhausen Blatt *5870**

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Babenhausen:

Fl.Nr. 2115/10 ***, Gebäude- und Freifläche zu

647 qm

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

In Abteilung III des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.

2.

Die genaue Lage des vorstehenden Grundbesitzes in der Natur ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

3.

Nach Angabe ist der vorgenannte Grundbesitz nicht Gegenstand eines Planfeststellungs-, Flurbereinigungs- oder sonstigen, nicht im Grundbuch eingetragenen Grenzregelungsverfahrens und liegt auch nicht in einem nicht eingetragenen Sanierungsgebiet.

II. Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist der in Ziffer I. näher bezeichnete Grundbesitz mit allen Bestandteilen und dem Zubehör. Dazu gehören auch die hergestellten und betriebsbereiten Hausanschlüsse für Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser einschließlich Zisterne.

III. Verkauf

Der Veräußerer

verkauft

den in vorstehender Ziffer II. näher bezeichneten Vertragsgegenstand an den Erwerber zur **alleinigen Berechtigung**.

IV. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des zum Vertragsgegenstand gehörenden Grundbesitzes bewilligt der Veräußerer den Eintrag einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch im angegebenen Anteilsverhältnis an dem in vorstehender Ziffer I. näher bezeichneten Grundbesitz des Veräußerers. Ein Eintragungsantrag wird heute ausdrücklich nicht gestellt. Der Erwerber ist jedoch berechtigt, jederzeit den Antrag selbst zu stellen oder den Notar einseitig zur Antragstellung anzuweisen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Schutzwirkung der Vormerkung nur bei Eintragung besteht.

Die Vormerkung erhält unmittelbar Rang nach den dort genannten Belastungen, sofern durch den Notar oder den Erwerber keine abweichende Rangbestimmung erfolgt.

Der Erwerber bewilligt und

beantragt

schon heute, diese Vormerkung wieder zu löschen, wenn er als **Eigentümer** eingetragen wird und keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung erfolgt sind oder aber gleichzeitig gelöscht werden.

V. Auflassung, Einigung

Der Anspruch auf Eigentums- und Rechtsübergang am Vertragsgegenstand ist fällig nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises.

Die Vertragsteile erklären, über den entsprechenden Eigentums- und Rechtsübergang auf den Erwerber im angegebenen Anteilsverhältnis einig zu sein.

Die vorstehende Einigung enthält keine Eintragungsbewilligung und keine Ermächtigung zur Weiterveräußerung im eigenen Namen.

Der Notar wird vom Veräußerer bevollmächtigt, die fehlende Eintragungsbewilligung zu erklären.

Der Notar wird jedoch angewiesen, die Bewilligung erst dann abzugeben, wenn die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises bestätigt oder nachgewiesen wurde. Die Zahlung von Zinsen und Kosten muss nur nachgewiesen werden, wenn und soweit diese gegenüber dem Notar behauptet werden.

Der Veräußerer verpflichtet sich, den Notar von der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises schriftlich zu verständigen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Erwerb des Grundbesitzes erst mit Eintragung im Grundbuch erfolgt.

VI. Besitzübergabe

Der Vertragsgegenstand ist unbebaut. Miet- und Pachtverhältnisse sowie andere nicht im Grundbuch eingetragene Nutzungsrechte bestehen nicht.

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass der unmittelbare Besitz nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises auf den Erwerber übergeht.

VII. Erschließungskosten, Ablösevertrag

1. Allgemeines

Sämtliche, den Vertragsgegenstand betreffenden Erschließungskosten und Anschlussgebühren trägt – ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Entstehung – der

Erwerber. Dies gilt auch soweit diese von privaten Versorgern in Rechnung gestellt werden.

2.

Der Markt Babenhausen und die BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (in diesem Vertrag kurz „BayernGrund GmbH“ genannt) haben am 21.06./28.06.2012 einen Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag geschlossen, mit dem der Markt gemäß § 124 BauGB die Erschließung des Baugebiets „B25 Weinrieder Feld“ der BayernGrund GmbH übertragen hat. Danach sollten die Kosten, der BayernGrund GmbH entstanden sind, durch Kostenerstattungsverträge auf die Erwerber der einzelnen Bauplätze umgelegt und hilfsweise durch den Markt Babenhausen getragen werden. Dieser Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag ist mittlerweile vollständig abgeschlossen und abgerechnet.

Für den Markt Babenhausen ist aufgrund dieses Erschließungs- und städtebaulichen Vertrags kein beitragsfähiger Aufwand für Erschließungsbeiträge nach dem BauGB entstanden.

Es wird gleichwohl zu Transparenzzwecken festgehalten, dass in dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis rechnerisch ein Betrag von 43,26 Euro/qm auf Kosten entfällt, die für die Herstellung der Straßen und Wege im Baugebiet dem Grunde nach beitragsfähig wären.

3.

Der Markt Babenhausen und der Erwerber vereinbaren gemäß Art. 5 Abs. 9 KAG jeweils i. V. m. § 7a der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Markts Babenhausen vom 19.04.2012 und § 8a der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Markts Babenhausen vom 19.04.2012 die Ablösung der auf den Vertragsbesitz entfallenden Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage und die Entwässerungsanlage, und zwar in der Weise, dass mit Zahlung des im Kaufpreis ausgewiesenen Betrags die Beitragsschuld für die heute

veräußerte Grundstücksfläche und für die Geschossfläche bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 als abgelöst gilt.

Der im Kaufpreis ausgewiesene Anteil ist auf der Grundlage folgender satzungsmäßiger Berechnungsgrundlagen ermittelt worden:

- a) für die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung
1,02 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche zuzüglich 3,06 € pro Quadratmeter fiktiver Geschossfläche (= 60 % der Grundstücksfläche) zuzüglich 7 % Umsatzsteuer
- b) für die gemeindliche Entwässerungseinrichtung
1,61 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche zuzüglich 8,04 € pro Quadratmeter fiktiver Geschossfläche (= 60 % der Grundstücksfläche)

Von der Ablösung unberührt bleibt das Recht des Marktes Babenhausen zur Erhebung von Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten Änderungen auf dem Vertragsbesitz und zur Erhebung von Verbesserungs- oder Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

4.

Für die privaten Anteile der Grundstücksanschlüsse hat der Erwerber dem Veräußerer daneben folgende Beträge zu bezahlen, die im Kaufpreis dieser Urkunde enthalten sind:

- | | |
|--|------------|
| a) Grundstücksanschluss Trinkwasser | 155,00 € |
| b) Grundstücksanschluss Schmutzwasser | 2.377,00 € |
| c) Grundstücksanschluss Regenwasser inkl. Zisterne | 5.042,00 € |
| d) Gasanschluss | 1.190,00 € |

5.

Die Betriebsbereitschaft der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung ist bereits gegeben.

6.

Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a – 135 c BauGB für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen nach Angabe nicht an.

7.

Alle weiteren Anschlusskosten im weitesten Sinn, insbesondere für die Energieversorgung und den Anschluss an das Telekommunikationsnetz trägt der Erwerber außerhalb des Kaufpreises.

VIII. Wirtschaftlicher Übergang

Nutzen, Lasten und Gefahr gehen mit der Übergabe des unmittelbaren Besitzes auf den Erwerber über. Diese Vereinbarung gilt auch für die Verkehrssicherungspflicht.

Die Abrechnung der Grundsteuer und sonstiger laufender Beträge erfolgt zeitanteilig.

Der Erwerber ist vor Eintritt der Voraussetzungen für die Besitzübergabe ohne gesonderte Zustimmung des Veräußerers nicht berechtigt, auf dem Vertragsgegenstand Baumaßnahmen durchzuführen.

IX. Rechtsmängelhaftung

Der Veräußerer ist verpflichtet, alle vom Erwerber nicht übernommenen Rechte am Vertragsgegenstand spätestens mit dem Eigentums- und Rechtsübergang zu beseitigen und unverzüglich für die Sicherung der Lastenfreistellung zu sorgen.

Der Erwerber übernimmt außer den noch mit seiner Zustimmung bestellten Rechten keine Belastungen.

X. Sachmängelhaftung

Eine Beschaffenheitsvereinbarung über die sonst in dieser Urkunde gemachten Angaben hinaus wurde nicht gewünscht. Vorvertraglich gemachte Angaben zur Beschaffenheit sind nur Vertragsbestandteil, soweit sie in diese Urkunde aufgenommen wurden.

Soweit in diesem Vertrag nicht eine bestimmte Beschaffenheit ausdrücklich vereinbart wurde, werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen **heute** bereits bestehender Sachmängel ausgeschlossen. Der Veräußerer haftet nicht für die Richtigkeit der Angaben von Größe und Beschrieb im Grundbuch. Noch entstehende Sachmängel, die durch den gewöhnlichen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Veräußerer nicht zu vertreten. Eine Garantie übernimmt der Veräußerer nicht. Die Haftung für arglistig verschwiegene Mängel bleibt unberührt.

Jeder Vertragsteil haftet aber jedenfalls für von ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder fahrlässig verursachte Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte sonstige Schäden.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Ausgleichsansprüche nach dem Umweltschadengesetz, dem Bundesbodenschutzgesetz und ähnlichen Vorschriften. Der Veräußerer erklärt, dass ihm von Umweltschäden, Altlasten und anderen schädlichen Bodenveränderungen nichts bekannt ist.

Auf die möglicherweise einschneidende Wirkung des Gewährleistungsausschlusses wurde hingewiesen.

XI. Genehmigungen, Vorkaufsrechte

Zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages ist erforderlich:

- ein Zustimmungsbeschluss des Marktgemeinderats

Für die Marktgemeinde Babenhausen wird versichert, dass keine Veräußerung unter Wert vorliegt und die Bestimmungen der Bayerischen Gemeindeordnung sowie des Vergabe- und Beihilferechts eingehalten sind.

Gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen nicht.

Der Notar wird ermächtigt und beauftragt, alle erforderlichen Zustimmungs- und Genehmigungserklärungen einzuholen und entgegenzunehmen, die mit Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und wirksam sein sollen. Der Notar wird ferner ermächtigt, wegen aller in Betracht kommenden Vorkaufsrechte bei den Vorkaufsberechtigten anzufragen und ihre Erklärungen entgegenzunehmen.

XII. Kaufpreis

1. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt **176.984,00 €**
- in Worten **ehnhundertsechundsiebzigttausendneuhundertvierundachtzig Euro -**.

Vom vorstehenden Kaufpreis entfallen:

- | | |
|---|--------------|
| a) auf Grund und Boden | 134.090,80 € |
| b) auf den rechnerischen Erschließungsbeitrag nach dem BauGB | 27.989,22 € |
| c) den Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung mit | 1.977,18 € |
| d) der Herstellungsbeitrag zur Entwässerungseinrichtung mit | 4.162,80 € |
| e) auf den Grundstücksanschluss Trinkwasser | 155,00 € |
| f) auf den Grundstücksanschluss Schmutzwasser | 2.377,00 € |

g) auf den Grundstücksanschluss Regenwasser
inklusive Zisterne 5.042,00 €

2. Anzahlungen auf den Kaufpreis sind bislang noch nicht erfolgt.
3. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig zehn Tage nachdem der Notar dem Erwerber schriftlich mitgeteilt hat, dass in grundbuchmäßig vollziehbarer Form nachgewiesen ist, dass dieser Vertrag rechtswirksam ist.
4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zahlungseingang an.
5. Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen bei der Sparkasse Schwaben-Bodensee,
IBAN: DE12 7315 0000 0000 0300 31.
6. Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der gesetzlichen Verzugszinsen hieraus ab dem auf der Fälligkeitsmitteilung angegebenen Tag der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann nach Fälligkeitsmitteilung erteilt werden.

XIII. Belastungszustimmung

1. Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber zur Belastung des Vertragsgegenstandes mit Grundschulden und Hypotheken. Er erteilt diesem auch die Vollmacht zur Erklärung der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung in den Grundbesitz und deren Eintrag in das Grundbuch.

Vorstehende Vollmacht wird im Innenverhältnis mit der Maßgabe erteilt, dass

- a) für den Veräußerer eine persönliche Haftung aus dem Grundpfandrecht nicht besteht,

- b) der Erwerber die Kosten für die Bestellung und den grundbuchamtlichen Vollzug des Grundpfandrechts in der Bestellsurkunde übernimmt,
- c) das abgesicherte Darlehen an den Veräußerer abgetreten wird und zwar insgesamt, soweit es geringer ist als der Kaufpreis oder bis zur Höhe des Kaufpreises, soweit das Darlehen höher ist als dieser oder gleich hoch,
- d) der Gläubiger zur entsprechenden Auszahlung angewiesen wird.
- e) Gläubiger des Grundpfandrechts nur ein Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen mit dem Sitz in Deutschland oder Österreich sein kann

Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt.

2. Der Erwerber erklärt bereits heute die Abtretung und Anweisung nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen und wird diese in den Bestellsurkunden der Grundpfandrechte wiederholen.
3. Die Vollmacht gibt auch die Befugnis, Rangänderungserklärungen abzugeben und entsprechende Anträge zu stellen sowie Löschungsvormerkungen zu beantragen.
4. Die aufgrund der Zustimmung des Veräußerers zu bestellenden Grundschulden dienen bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ohne Zinsen ausschließlich zur Sicherung von Beträgen, die als Kaufpreis oder Kaufpreisteile an den Veräußerer ausbezahlt wurden. Erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung stimmt der Veräußerer jeder anderen Zweckbestimmungserklärung des Erwerbers vollinhaltlich zu. Diese Bestimmung ist in den Bestellsurkunden der Grundpfandrechte zu wiederholen.
5. Von der Vollmacht darf jedoch nur vor dem Notar Arnold Voran, einem seiner Amtsnachfolger oder einem ihrer jeweiligen Vertreter Gebrauch gemacht werden.

6. Es wird festgestellt, dass die aufgrund der vorstehenden Vollmacht bestellten Grundpfandrechte aufgrund von § 3 Nr. 4 KommKredV keiner rechtsaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

XIV. Instandhaltung

Der Erwerber verpflichtet sich, den erworbenen Vertragsgegenstand bis zur Bebauung in gepflegtem Zustand, insbesondere frei von Unrat und Schuttablagerungen zu halten und mehrmals jährlich zu mähen. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Veräußerer auf Kosten des Erwerbers für einen vertragsgemäßen Zustand des Grundstücks sorgen. Die nach dem Bebauungsplan vorgeschriebene Eingrünung und Bepflanzung trägt der Erwerber für seinen Bauplatz.

XV. Immissionsduldung

Dem Erwerber ist bekannt, dass sich um das Baugebiet "Weinrieder Feld" landwirtschaftliche Grundstücke befinden und dass hierbei im Baugebiet mit entsprechenden Geruchs- und Geräuschimmissionen zu rechnen ist.

Der Erwerber verpflichtet sich zur Duldung dieser Immissionen, um den Landwirten eine ordnungsgemäße Nutzung ihrer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Der Erwerber hat diese Verpflichtung auch seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und zwar mit unbegrenzter Weitergabeverpflichtung.

Auf dingliche Sicherung wird verzichtet.

XVI. Zusicherungen und Verpflichtungen des Erwerbers

1. Vergabeprozess

Die Auswahl des heutigen Erwerbers erfolgte in einem Vergabeverfahren des Veräußerers. Der Erwerber sichert dem Veräußerer zu, dass seine Angaben, die er im Rahmen dieses Vergabeverfahrens gemacht hat, richtig und vollständig sind und auch heute noch zutreffen. Der Erwerber weiß, dass falsche Angaben strafbar sein können und zur Nichtigkeit oder Rückabwicklung dieses Vertrages führen können.

2. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf dem heutigen Vertragsgegenstand bis spätestens zum Ablauf von fünf Jahren gerechnet ab dem Tag des wirtschaftlichen Übergangs ein Wohnhaus unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bezugsfertig zu errichten und bis zum Ablauf von 18 Monaten gerechnet ab dem Tag des wirtschaftlichen Übergangs mit dem Baumaßnahmen zu beginnen. Es wird klargestellt, dass vom Bebauungsplan nur abgewichen werden darf, wenn dies baurechtlich gestattet ist.

3. Eigennutzungsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand auf die Dauer von fünf Jahren nur selbst zu bewohnen (Eigennutzung).

Die Frist von fünf Jahren beginnt mit der Anmeldung des Hauptwohnsitzes an der Anschrift des Vertragsgegenstandes, aber nicht vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Wohnhauses.

Die Eigennutzungsverpflichtung gilt nur dann als erfüllt, wenn mindestens 75 % der Wohnfläche im Sinn der Wohnflächenverordnung selbst genutzt werden.

Als eigene Nutzung gilt auch die Nutzung durch den Ehegatten. Dem Ehegatten steht ein früherer Ehegatte gleich, wenn der Antrag auf Scheidung oder Aufhebung der Ehe nach dem Tag des wirtschaftlichen Übergangs bei Gericht eingegangen ist.

Erfolgt eine eigene Nutzung oder eine Nutzung durch den Ehegatten oder einen früheren Ehegatten im vorstehenden Sinne, so ist eine Mitnutzung durch andere Familienangehörige dieser Personen oder Haushaltspersonal bzw. Pflegekräfte un-
schädlich. Andere Familienangehörige in diesem Sinn sind:

- a) der nichteheliche Lebensgefährte einer vorgenannten Person
- b) Verwandte in gerader Linie einer vorgenannten Person
- c) Ehegatten oder nichteheliche Lebensgefährten der in b) genannten Personen und
- d) Abkömmlinge der in c) genannten Personen, solange diese höchstens 21 Jahre alt sind.

Sofern eine zweite Wohnung auf dem Vertragsgegenstand vorhanden ist, ist auch diese als Erstwohnung zu nutzen. Die Vermietung als Ferienwohnung/Gästezimmer ist nicht zulässig.

Der Veräußerer kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten. Dies gilt insbesondere, wenn der Erwerber aus zwingenden Gründen an einer Eigennutzung gehindert ist. Die Gestattung kann mit Auflagen versehen und befristet werden. Sie kann widerrufen werden, wenn Auflagen nicht beachtet werden.

4. Veräußerungs- und Belastungsverbot

Der Erwerber verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand nicht ohne Zustimmung des Veräußerers zu veräußern oder mit einem der nachgenannten Nutzungsrechte zu belasten, solange die Verpflichtungen aus Ziffer 2. und 3. nicht vollständig erfüllt sind.

Nicht erlaubt ist die Bestellung folgender Nutzungsrechte:

- Bestellung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines Dauerwohnrechts
- Bestellung eines Nießbrauchs- oder Wohnungsrechts

- Bestellung einer Dienstbarkeit oder eines anderen Rechts, das dem Berechtigten ähnliche Befugnisse wie ein Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht gibt.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf dem heutigen Vertragsgegenstand bis spätestens zum Ablauf von acht Jahren gerechnet ab dem heutigen Tage ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten und den Vertragsgegenstand nicht zu veräußern, bevor er seine Bauverpflichtung erfüllt hat.

Der Veräußerer verpflichtet sich, die Zustimmung zu erteilen, wenn die Veräußerung oder Belastung zugunsten eines Verwandten in gerader Linie oder zugunsten des Ehegatten vorgenommen wird und dieser in alle Verpflichtungen aus dieser Ziffer – soweit sie noch nicht erfüllt sind – eintritt. Der Eintritt in die Verpflichtungen muss auch einen dem nachfolgenden Wiederkaufsrecht vergleichbare Regelung vorsehen.

5. *Veräußerungsverpflichtung**

Der Erwerber ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Memmingen für Babenhausen Blatt *** vorgetragenen Grundbesitzes.

Der Erwerber verpflichtet sich, sich bis zum Ablauf von zwei Jahren gerechnet ab dem Tag der Erfüllung der Bauverpflichtung vertraglich gegenüber einem fremden Erwerber zu verpflichten, diesem das Eigentum an dem vorgenannten Grundbesitz zu übertragen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist die Wirksamkeit des Veräußerungsvertrages.

Wird der Vertrag nicht spätestens zum Ablauf von drei Jahren ab dem Tag der Erfüllung der Bauverpflichtung grundbuchamtlich vollzogen, so gilt die Veräußerungsverpflichtung als nicht erfüllt.

Als fremder Erwerber im vorstehenden Sinne gelten nicht Personen, die nach den Regelungen in Ziffer 3. statt dem Erwerber oder zusammen mit dem Erwerber im

Vertragsgegenstand wohnen dürfen, ohne dass dadurch die Eigennutzungsverpflichtung verletzt wird.

XVII. Wiederkaufsrecht

Zur Absicherung der in vorstehender Ziffer enthaltenen Verpflichtungen räumt der Erwerber dem Veräußerer das Wiederkaufsrecht am Vertragsgegenstand ein.

Der Wiederkaufvertrag kommt zustande durch die Erklärung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber, dass er das Wiederkaufsrecht ausübt.

Der Veräußerer darf die Wiederkaufserklärung nur abgeben, wenn der Erwerber unwahre Angaben im Vergabeprozess gemacht hat, die für die Vergabeentscheidung maßgeblich waren, oder der Erwerber mit der Erfüllung seiner in vorstehender Ziffer vereinbarten Verpflichtungen in Verzug ist.

Es wird klargestellt, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts wegen unwahrer Angaben im Vergabeprozess alle weitere Rechte und Ansprüche des Veräußerers unberührt lässt.

Das Wiederkaufrecht darf nicht mehr ausgeübt werden, wenn der Erwerber nach Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen den Veräußerer schriftlich unter Setzung einer Frist von mindestens drei Monaten zur Ausübung aufgefordert hat und die Frist fruchtlos verstrichen ist.

Das Wiederkaufrecht erlischt in jedem Fall nach Ablauf von dreißig Jahren ab dem heutigen Tage, wenn es nicht vorher ausgeübt wurde.

Für den Wiederkaufvertrag gelten folgende Bestimmungen:

1. Wiederkaufpreis ist der heute vereinbarte Kaufpreis ohne Rücksicht auf die künftige Geldwertentwicklung.
2. Der Veräußerer als Wiederkäufer übernimmt nur die Belastungen in Abteilung II, die mit Zustimmung des Veräußerers bestellt wurden.
3. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Erwerber als Wiederverkäufer neben dem Kaufpreis Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen auf den Kaufgegenstand hat, soweit dessen Wert bei Ausübung des Wiederkaufrechts dadurch noch erhöht ist.

Zu den Verwendungen gehören neben den Aufwendungen für errichtete Gebäude, auch soweit sie nicht fertig gestellt sind, insbesondere die bezahlten einmaligen Erschließungs- und Herstellungsbeiträge, soweit sie nicht bereits im Kaufpreis enthalten waren.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass der Erwerber für alle von ihm verschuldeten Schäden und wesentlichen Veränderungen dem Veräußerer als Wiederkäufer Schadensersatz zu leisten hat, während für unwesentliche Veränderungen oder zufällige Verschlechterungen weder Schadensersatzansprüche noch Kaufpreisminderungsansprüche bestehen.

4. Einigen sich die Vertragsteile nicht über die verbleibende Werterhöhung von Verwendungen oder die Höhe von etwaigen Schäden, so ist der entsprechende Betrag im Rahmen eines gerichtlichen selbstständigen Beweisverfahrens festzustellen.

Die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des selbstständigen Beweisverfahrens, insbesondere die Kosten des Wertgutachtens, zahlt unabhängig von der gerichtlichen Kostenentscheidung der heutige Erwerber.

5. Der Wiederkaufpreis und der Ersatz etwaiger Verwendungen sind abzüglich etwaiger Schadenersatzansprüche zur Zahlung fällig zehn Tage nachdem der Notar dem Veräußerer mitgeteilt hat, dass
- a) die Einigung über den Eigentums- und Rechtsübergang auf den Veräußerer erklärt ist
 - b) in grundbuchmäßig vollziehbarer Form nachgewiesen ist, dass der Wiederkaufvertrag – das Vorliegen der Ausübungsgründe unterstellt – rechts- wirksam ist, alle zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorlie- gen und dass die nach diesem Vertrag in Betracht kommenden Vorkaufs- rechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden,
 - c) eine Auflassungsvormerkung für den Veräußerer an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist,
 - d) die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes von den vom Veräußerer nicht übernommenen Belastungen gesichert ist. Die Lastenfreistellung ist gesichert, wenn alle hierzu erforderlichen Erklärungen in grundbuchmä- ßig vollziehbarer Form beim Notar vorliegen und ihre Verwendung nur von Geldzahlungsauflagen abhängig ist.

Weitere nicht vom Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass die geforderten Geldzahlungsauflagen aus dem Wiederkaufpreis und dem Ersatz- anspruch für etwaige Verwendungen abzüglich etwaiger Schadensersatzan- sprüche erfüllt werden können. Das Vorliegen der Ausübungsgründe prüft der Notar nicht.

Der Veräußerer als Wiederkäufer ist dem Erwerber als Wiederverkäufer ge- genüber berechtigt und verpflichtet, Zahlungen ganz oder teilweise an Lasten- freistellungsgläubiger zu leisten, wenn dadurch die Lastenfreistellung gesi- chert ist.

6. Die Kosten der Durchführung des Wiederkaufvertrages, insbesondere bei Notar und Grundbuchamt, sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer

trägt der heutige Erwerber. Die Kosten der Lastenfreistellung für den Wiederkaufvertrag trägt der heutige Erwerber.

7. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Fall der Ausübung des Wiederkaufrechts wird die Eintragung einer

Vormerkung gemäß § 883 BGB

für den Veräußerer in das Grundbuch vom Erwerber bewilligt und vom Veräußerer beantragt.

Die Vormerkung erhält Rang nach den vom Erwerber in dieser Urkunde übernommenen Belastungen und den mit Zustimmung des Veräußerers bestellten Belastungen in Abteilung III. Auf die Gefahr des Wegfalls der Vormerkung in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren wurde hingewiesen.

Der Veräußerer verpflichtet sich, einer Belastung des Vertragsgegenstandes durch den Erwerber mit Grundpfandrechten für Kreditinstitute und Versicherungen mit dem Sitz im Inland oder in Österreich zuzustimmen und mit der vorbestellten Vormerkung im Rang zurückzutreten, soweit die Grundpfandrechte der Sicherung von Darlehen zur Bebauung oder sonstigen Investitionen in den Vertragsgegenstand dienen. Auf die Bedeutung der Rangstelle wurde hingewiesen.

Der Veräußerer ist verpflichtet, die vorstehende Vormerkung auf Kosten des Erwerbers löschen zu lassen, wenn der gesicherte Anspruch nicht mehr entstehen kann.

8. Im Übrigen gelten für das Wiederkaufrecht die Bestimmungen dieses Kaufvertrages mit der Maßgabe, dass an die Stelle des heutigen Tages bzw. des Tages der Beurkundung der Tag des Zugangs der Wiederkaufklärung beim Erwerber tritt.

Der Anspruch auf Eigentums- und Rechtsübergang am Vertragsgegenstand ist

mit Abgabe der Wiederkaufklärung fällig, unabhängig von der Zahlung des geschuldeten Wiederkaufpreises zuzüglich etwaiger Verwendungsersatzansprüche und abzüglich etwaiger Schadensersatzansprüche.

Der Erwerber bevollmächtigt den Veräußerer, für ihn die Einigung über den Eigentums- und Rechtsübergang abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht kann auch durch Vertreter ausgeübt werden.

XVIII. Vollzugsvollmacht

Der Notar, seine Amtsnachfolger und ihre jeweiligen Vertreter werden von den Vertragsteilen beauftragt und bevollmächtigt, sie im Zusammenhang mit dieser Urkunde umfassend und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt und anderen Behörden.

XIX. Hinweise

Die Vertragsteile wurden auf das Erfordernis der vollständigen und richtigen Beurkundung aller getroffenen Vereinbarungen hingewiesen und darauf, dass nicht beurkundete Nebenabreden die Wirksamkeit des Vertrages und der vorgesehenen Sicherungen gefährden können. Falsche Angaben zum Kaufpreis können strafbar sein. Der Notar hat keine steuerliche oder wirtschaftliche Beratung übernommen.

Beim Erwerb von Immobilien kann der Kaufpreis grundsätzlich nur durch Überweisung von Konto zu Konto beglichen werden. Der Notar muss im Regelfall die vollständige Zahlung des Kaufpreises anhand von Bankbestätigungen prüfen und darf vorher die Umschreibung im Grundbuch nicht veranlassen.

Bargeldzahlungen und die Leistung von Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen sind verboten. Die Vereinbarung von verbotenen Leistungen kann zur Nichtigkeit des Vertrages und zum Totalverlust der erbrachten Leistungen führen.

XX. Kosten, Steuern

Sämtliche mit diesem Vertrag und seinem Vollzug verbundenen Kosten trägt der Erwerber, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Kosten der Genehmigung oder Vollmachtsbestätigung einer nicht erschienenen Vertragspartei trägt diese selbst, soweit sie nicht durch die Vollzugsgebühr abgegolten sind.

Beratungskosten, die nicht durch die für diese Urkunde anfallenden Notargebühren gedeckt sind, sowie eine etwa anfallende Einkommen- oder sonstige Ertragsteuer trägt jeder Vertragsteil selbst.

Die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Umschreibung im Grundbuch der Nachweis der Bezahlung oder Sicherstellung der Grunderwerbsteuer durch die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist und dass alle Vertragsteile für die Grunderwerbsteuer sowie für die Notar- und Grundbuchkosten gesamtschuldnerisch haften.

Tritt ein Vertragsteil aufgrund eines gesetzlichen Rücktrittsrechts wirksam vom Vertrag zurück, so trägt der andere Vertragsteil sämtliche Kosten und Steuern.

*Plan zur Durchsicht vorgelegt,
vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten
genehmigt und eigenhändig unterschrieben:*