

UVZ-Nr.

(K006/dm/kk)

KAUFVERTRAG
- BAUPLATZ IM „BAUGEBIET AKAMS“ -

Heute, den ***

zweitausenddreißig

- 2023 -

sind vor mir,

DR. ROLAND NAGEL,
NOTAR IN IMMENSTADT I. ALLGÄU,

an der Amtsstelle in 87509 Immenstadt, Klosterplatz 11, gleichzeitig anwesend:

1. Herr **Siegfried Schwarzer**, Verwaltungsfachwirt bei der Stadt Immenstadt i. Allgäu,
dienstansässig in 87509 Immenstadt i. Allgäu, Kirchplatz 7,
nach seiner Erklärung hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

Stadt Immenstadt i. Allgäu,

vorbehaltlich der Genehmigung des ersten Bürgermeisters und der Zustimmung des zuständigen Beschlussorgans;

2. Herr *****???**,
geboren am *****???**,
und dessen Ehefrau,
Frau *****???**, geborene *****???**, geboren am *****???**,
nach Angabe *****???**,
beide wohnhaft in *****???**.

Der Erschienene zu 2. handelt für sich selbst und außerdem für die heute nicht persönlich durch ihre Vertretungsberechtigten anwesende

RES GmbH

mit dem Sitz in Wehringen (Amtsgericht Augsburg, HRB 24125)

Postanschrift: Pröllstraße 24, 86157 Augsburg,

- in dieser Urkunde auch „**Erschließungsträger**“ genannt-
vorbehaltlich deren nachträglicher Genehmigung, wobei ausdrücklich auf eine öffentliche Beglaubigung der Genehmigungserklärung verzichtet wird; die Vereinbarungen zwischen der Stadt Immenstadt und dem heutigen Erwerber sollen auch unabhängig vom Nachweis über diese Genehmigung gelten.

Der Erschienene zu 1. ist mir, Notar, persönlich bekannt. Die Erschienenen zu 2. wiesen sich aus durch Vorlage amtlicher Ausweispapiere.

Jeder Erschienene erklärt, zu dieser Urkunde auf eigene Rechnung bzw. – in Vertretungsfällen – auf Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen zu handeln.

Dieser Vertrag wird zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher abgeschlossen. Der Verbraucher erklärt hierzu, dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, und dass ihm der beabsichtigte Text der Urkunde mit Schreiben/Email des Notars vom ***??? mindestens zwei Wochen im Voraus zur Verfügung gestellt wurde.

Über den Grundbuchstand habe ich mich durch Einsicht in das Grundbuch unterrichtet.

Auf Ansuchen beurkunde ich die vor mir abgegebenen Erklärungen, wie folgt:

Teil A.

KAUFVERTRAG

I.

GRUNDBUCH- UND SACHSTAND

1. Vorurkunde

Für das Bebauungsplangebiet, in dem sich der heutige Vertragsgegenstand befindet, wurden bereits Vereinbarungen mit dem ursprünglichen Grundstückseigentümer getroffen. Hierzu wird verwiesen auf die Urkunde vom 21.02.2022, UVZ-Nr. N237/2022 („**Vorurkunde 1**“ oder „**VU1**“), samt Messungsanerkennung und Nachtrag hierzu vom ****??., UVZ-Nr. ****??. („**Vorurkunde 2**“ oder „**VU2**“) jeweils des Notars Dr. Roland Nagel in Immenstadt i. Allgäu (beide in der heutigen Urkunde auch zusammen „**Vorurkunde**“ genannt).

Die vorgenannten Vorurkunden 1 und 2 liegen gegenwärtig in beglaubigter Abschrift vor, sie wurden dem Erwerber außerdem im Vorfeld auszugsweise überlassen (hinsichtlich Ziffer IX. der Vorurkunde 1 und Ziffern II., IV., VII. und VIII. der Vorurkunde 2 samt dortiger Anlage KEV). Der Inhalt ist allen Beteiligten nach ihrer Angabe bekannt. Auf Vorlesen und/oder Beifügung zur gegenwärtigen Urkunde wird verzichtet. Rein zu Dokumentationszwecken sind jedoch die **vorgenannten Ziffern der Vorurkunden 1 und 2** der heutigen Urkunde nochmals als Anlage beigefügt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass mit dieser Verweisung die Regelungen der Vorurkunde auch Bestandteil der gegenwärtigen Vereinbarung werden.

2. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Sonthofen für ****??.

Blatt **??.**

ist folgender Grundbesitz der Gemarkung ****??. vorgetragen:

Fl.Nr. *???** *****???**

zu *****???** qm

Abteilung I (Eigentümer):

künftig nach Vollzug der Vorurkunde: Stadt Immenstadt

Abteilung II (sonstige Belastungen):

lfd.Nrn. 2, 3, 4 und 7: Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Immenstadt, die aufgrund Vorurkunde am vorgenannten Grundbesitz aufgrund Pfandfreigabe zur Löschung kommen;

lfd.Nr. 8: Kanalanlagenbetriebs- und Kanalleitungsrecht samt Nebenrechten für Zweckverband Abwasserverband Obere Iller, KdöR.

Nach Vollzug der Vorurkunde kommen noch zur Eintragung:

- (1) **Immissionsduldungsverpflichtung** zugunsten der Stadt Immenstadt (gemäß Ziff. IX.1. der VU1 und Ziff. IV.3. der VU2), insb. hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzung und Kirchengeläut sowie gemäß VU2 bezüglich der Grundstücke GS21 bis GS24 auch hinsichtlich einer Wertstoffinsel;
- (2) **Grünordnungsplan und Bewuchsduldung** zugunsten der Stadt Immenstadt (gemäß Ziff. IX.2. der VU1 und Ziff. IV.4. der VU2), insb. Unterlassungs- und Duldungspflichten sowie Haftentlassung hinsichtlich des Baum- und Strauchbestandes bzw. entsprechender Beeinträchtigungen, gemäß VU2 auch hinsichtlich der Ortsrandeingrünung;
- (3) **Seitenstreifennutzungsrecht samt Nebenrechten** zugunsten der Stadt Immenstadt (gemäß Ziff. IX.4. der VU1 und Ziff. IV.6. der VU2), insb. für den dort näher bezeichneten Seitenstreifen mit einer Tiefe von 50 cm entlang der Grenze zu den Verkehrsflächen sowie gemäß VU2 für weitere Bereiche zum Niveauausgleich;
- (4) **Wohnraumnutzungsbeschränkung** (gemäß Ziff. IX.5. der VU1 und Ziff. IV.7. der VU2), insb. Hauptwohnsitzvorgabe für Eigentümer und etwaige Mieter und Ausschluss von Neben- und Ferienwohnungen für die Dauer von **zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit** des auf dem

vertragsgegenständlichen Bauplatzgrundstücks zu errichtenden Wohnhauses.

Abteilung III (Grundpfandrechte):

Derzeit und nach Vollzug der Vorurkunde: lastenfrei

3. Übernahme von Belastungen

Das Recht Abt. II (derzeit) lfd.Nr. 8 (Kanalanlagenbetriebs- und -leitungsrecht etc.) wird nach Angabe voraussichtlich am vertragsgegenständlichen Bauplatzgrundstück zur Löschung kommen. Soweit eine solche Löschung nicht erfolgt und für die übrigen bestehenden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs sowie diejenigen, die aufgrund Vorurkunde zur Eintragung kommen, gilt: Diese Belastungen werden unter Eintritt in alle Rechte und Pflichten in dinglicher Haftung übernommen, -soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist- jeweils auch unter Eintritt in die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen.

Abgesehen von den gemäß der Vorurkunde und der heutigen Urkunde zur Eintragung kommenden Rechten wird allen der Lastenfreistellung zweckdienlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

4. Lageplan, Teilung

- a) Kopie des amtlichen Lageplans, aus dem das vertragsgegenständliche Grundstück ersichtlich ist, ist dieser Urkunde zu Informationszwecken in **Anlage L** beigelegt.
- b) Der heutige Vertragsgrundstück wird aufgrund Vorurkunde als selbständiges Grundstück im Grundbuch gebucht, was hiermit -soweit noch nicht erfolgt- vorsorglich nochmals beantragt wird.

5. Schlussvermessung; vereinfachte Umlegung

- a) Dem Erwerber ist bekannt, dass die Festlegung der Grundstücksgrenzen im Baugebiet zunächst nach den Planungskoordinaten zur sog. **Sonderung** erfolgte. Die Abmarkung wurde zurückgestellt und soll

erst nach Beendigung der geplanten Baumaßnahmen durch eine Schlussvermessung nachgeholt werden. Wegen der Einzelheiten hierzu wird auf Ziff. VIII. der VU2 verwiesen.

- b) Der heutige Erwerber verpflichtet sich seinerseits entsprechend Ziff. VIII. der VU2, alle zur Durchführung der **Schlussvermessung** erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen und das Ergebnis der Schlussvermessung anzuerkennen. Der Erwerber erklärt sich außerdem mit einem möglichen Verfahren der sog. **vereinfachten Umlegung** und der Grenzregelung gemäß Ziff. VIII. Buchst. b) der VU2 einverstanden und erteilt der Stadt Immenstadt hierzu seinerseits die in Ziff. VIII. Buchst. c) enthaltene Vollmacht mit entsprechender Weitergabeverpflichtung.

II.

VERKAUF

Die Stadt Immenstadt

-im Folgenden „Veräußerer“ genannt-

verkauft

hiermit an

«**BET2**»

-im Folgenden „Erwerber“ genannt-

zum Alleineigentum/Miteigentum zu gleichen Teilen

das in Ziff. I. bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten, Pflichten und Bestandteilen.

III.

VORMERKUNG, AUFLASSUNG

1. Vormerkung

Zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Erwerbers wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bewilligt, derzeit jedoch **nicht** zur Eintragung beantragt. Die Vormerkung soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auf Antrag auch nur eines Vertragsteils im Grundbuch eingetragen werden. Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung wird die Löschung der etwa zur Eintragung gelangten Vormerkung bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Berechtigten erfolgt sind.

2. Auflassung, Vollzugsanweisung

Hinsichtlich der Auflassung wird auf die **Anlage I** zu dieser Urkunde verwiesen. Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung erst dann zu beantragen,

a) wenn

- (1) die Stadt Immenstadt dem Notar schriftlich angezeigt hat, dass die an sie zu zahlenden Kaufpreisteilbeträge bezahlt sind, und
- (2) der Erschließungsträger (RES GmbH) dem Notar schriftlich angezeigt hat, dass die an ihn zu zahlenden Kaufpreisteilbetrag (Erschließungskostenerstattungsvertrag) bezahlt ist

b) oder die jeweils nicht bestätigte Zahlung dem Notar nachgewiesen ist.

Bis dahin sind beglaubigte Abschriften der heutigen Urkunde nur im Auszug, ohne Anlage I, zu erteilen. Die Vertragsteile verzichten auf eigene Vollzugsanträge.

Der Notar hat auf die bestehenden Nachweispflichten und weiteren Regelungen des § 16a GwG (Barzahlungsverbot) hingewiesen.

IV.

KAUFPREIS

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis setzt sich zusammen, wie folgt:

- a) Kaufpreis für den veräußerten Grund und Boden in Höhe von
€ 600,00 pro Quadratmeter, nämlich
- (1) der an die Stadt Immenstadt zu zahlende Betrag für das Netto-
bauland in Höhe von **€ ****???,00/qm = € ****???**
 - (2) und der für die Erschließung als Erschließungskostenerstat-
tungsbetrag an die RES GmbH zu zahlende Betrag gemäß Ab-
schnitt B. dieser Urkunde
in Höhe von **€ ****???,00/qm = € ****???**;
- b) an die Stadt Immenstadt zu zahlender Energieeffizienzkaufpreis
in Höhe von **€10.000,00**,
der bei Erreichung des geförderten Energieeffizienzstandards wieder
zurückerstattet wird (vgl. Ziff. XI. dieser Urkunde).

Der Kaufpreis beträgt damit insgesamt (= Summe aus Buchst. a) und b))

€ **???**

-in Worten: ****??? Euro-.

2. Ausgleichung im Rahmen einer Schlussvermessung

- a) Für den Fall, dass es im Zuge der Schlussvermessung bzw. des Ver-
fahrens der vereinfachten Umlegung zu Flächenveränderungen
kommt, sind etwaige Mehr- oder Minderflächen mit den in Ziff. 1.
Buchst. a) (1) und (2) genannten Beträgen pro Quadratmeter (insg.
€ 600,00/qm) unter den Vertragsteilen (Stadt Immenstadt bzw. RES
GmbH einerseits und Erwerber andererseits) unverzüglich auszuglei-
chen. Im Falle des Verfahrens einer vereinfachten Umlegung

berechnet der Veräußerer die festzusetzenden Geldleistungen und wickelt die Zahlungen ab. Die Beteiligten vereinbaren gemäß § 80 Abs. 3 Satz 3 BauGB, dass die Geldleistungen nur gemäß den vorstehenden Vereinbarungen aus den Mehr- und Minderflächen berechnet werden.

Die Kaufpreisteilbetrag gemäß Ziff. 1. Buchst. b) bleibt im Rahmen einer Schlussvermessung unverändert.

- b) Die Kosten der Schlussvermessung einschließlich der Abmarkung und die Kosten eines etwaigen Verfahrens der vereinfachten Umlegung trägt im Außenverhältnis zunächst die Stadt Immenstadt. Diese ist jedoch berechtigt, vom Erwerber die Erstattung verauslagter Beträge zu verlangen, soweit
- (1) diese alleine das vertragsgegenständliche Bauplatzgrundstück betreffen oder
 - (2) – soweit ein alleiniger Bezug auf dieses Grundstück nicht gegeben ist – diese bei flächenanteiliger Aufteilung aller in das jeweilige Verfahren einbezogener Flächen rechnerisch auf das genannten Bauplatzgrundstück entfallen.

Klargestellt wird, dass die Kosten der Gebäudeeinmessung seines künftigen Gebäudes der Erwerber selbst trägt.

3. Fälligkeit

Der in Ziff. 1. vereinbarte Kaufpreis ist zur Zahlung fällig vierzehn Kalendertage ab dem Datum der Fälligkeitsmitteilung des Notars (einfacher Brief), dass

- a) die grundbuchtaugliche **Genehmigung des 1. Bürgermeisters** der Stadt Immenstadt i. Allgäu und die Zustimmung des zuständigen **städtischen Beschlussorgans** vorliegen, und

- b) die zumindest **schriftliche Genehmigung** der **RES GmbH** vorliegt, wobei die Vertretungsberechtigung des Unterzeichners vom Notar nicht zu prüfen ist.

Zahlt der Erwerber bei Eintritt der Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug.

4. Überweisung, Konto

Der Kaufpreis ist im Übrigen und sofern der Notar keine anderen Konten mitteilt, durch Überweisung auf folgende Konten zu erbringen:

- a) Die an die Stadt Immenstadt zu zahlenden Kaufpreisteilbeträge gemäß **Ziffer IV.1. Buchst. a) (1) und Buchst. b)** sind auf folgendes Konto der **Stadt Immenstadt** zu zahlen:

Kreditinstitut: ***???

IBAN: ***???

- b) Der pauschale Erstattungsbetrag für die Erschließung gemäß **Ziffer IV.1. Buchst. a) (2)**, ist auf folgendes Konto der **RES GmbH** zu zahlen:

Kreditinstitut: ***???

IBAN: ***???

5. Vollstreckungsunterwerfung

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung; hinsichtlich des in Ziffer IV.1. Buchst. a) (2) vereinbarten Betrags auch gegenüber der RES GmbH. Der Notar ist berechtigt, vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde ohne Nachweis der Fälligkeit oder sonstiger Tatsachen zu erteilen. Die Beweislast bleibt unberührt.

6. Finanzierungsmitwirkung

Var. 1: Eine Mitwirkung des Veräußerers bei der Eintragung von Grundpfandrechten vor Eigentumsumschreibung ist nach Angabe des Erwerbers nicht erforderlich.

Var. 2: Der Veräußerer wirkt zur Kaufpreisfinanzierung entsprechend der **Anlage II** zu dieser Urkunde mit; hierauf wird verwiesen.

V.

BESITZÜBERGANG

1. Besitz, Nutzen, Lasten

a) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, hat die Besitzübergabe miet- und pachtfrei

nach vollständiger Zahlung des Gesamtkaufpreises

zu erfolgen. Mit Besitzübergabe gehen Nutzungen, öffentliche und private Lasten und Abgaben, Verkehrssicherungspflichten, sowie alle Gefahren auf den Erwerber über. Versicherungsprämien, Steuern und sonstige Beiträge, die der Veräußerer über den Tag des Besitzübergangs hinaus bezahlt hat, sind zeitanteilig zu erstatten.

b) Klargestellt wird, dass jegliche Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes durch den Erwerber vor Besitzübergang ausgeschlossen ist, es sei denn, der Veräußerer hat hierzu im Ausnahmefall seine schriftliche Zustimmung erteilt; ein Anspruch auf Zustimmung besteht in keinem Fall.

c) Die für die Bebauung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet sind derzeit noch nicht in dem Maße abgeschlossen, dass bereits eine Baufreigabe gemäß § 7 der Anlage KEV (vgl. Teil B.) erfolgen kann.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Immenstadt und

dem Erschließungsträger, mit Baumaßnahmen auf dem Vertragsgrundbesitz erst dann zu beginnen, wenn er von der Stadt Immenstadt eine schriftliche **Baufreigabe** für seinen Vertragsbesitz erhalten hat. Diese Baufreigabe wird unverbindlich für ***??? angestrebt. Für noch erforderliche Restarbeiten wird ergänzend auf § 6 der Anlage KEV (vgl. Teil B.) verwiesen, wonach der Erwerber das dort geregelte Grundstücksbetretungs- und Erschließungsrecht als verbindlich anerkennt.

- d) Klargestellt wird, dass der Veräußerer bzw. der Erschließungsträger auf dem Vertragsbesitz bis zum Beginn der tatsächlichen Bebauung nach Baufreigabe im Baugebiet anfallenden Mutterboden und Humus zwischenlagern darf. Dieser Mutterboden bzw. Humus ist -soweit er nicht für einen Niveauausgleich von Böschungen etc. verwendet wird- auf Kosten des Veräußerers bzw. Erschließungsträgers wieder zu beseitigen, wobei der Mutterboden bzw. Humus in der Zwischenzeit im Eigentum des Veräußerers verbleibt oder von diesem erneut angeeignet werden darf.

2. Nutzungsverhältnisse

Der Veräußerer erklärt, dass das Vertragsobjekt weder vermietet noch verpachtet ist.

VI.

HAFTUNG FÜR RECHTS- UND SACHMÄNGEL

1. Rechtsmängel

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, haftet der Veräußerer für die Freiheit des Vertragsobjekts von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und privatrechtlichen Bindungen. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten; der Veräußerer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

2. Beschaffenheit, Sachmängel

- a) Der Vertragsgegenstand ist ein Baugrundstück, das entsprechend den Festsetzungen des gemeindlichen Bebauungsplans „Akams Ost“ bebaubar ist. Der Bebauungsplan ist nach Angabe des Veräußerers bereits in Kraft getreten.

Der Erwerber erklärt, dass ihm die Festsetzungen des Bebauungsplans bekannt sind. Er erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplans hiermit auch in privatrechtlicher Weise an. Der Erwerber erteilt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum seine unwiderrufliche nachbarrechtliche Zustimmung zur Bebauung der benachbarten Baugrundstücke innerhalb des Baugebiets im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

- b) Der Erwerber bestätigt, im Vorfeld den **Geotechnischen Bericht** vom 08.09.2021 sowie das ergänzende **Gutachten zur Baugrunderkundung** vom 30.03.2023 je der Fa. BauGrund Süd erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben. Insbesondere die dort festgestellte Beschaffenheit des Baugrundes ist dem Erwerber bekannt.

- c) Im Übrigen gilt: Der Erwerber hat das Vertragsobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen. Dies gilt für Sachmängel aller Art, wie Flächenmaß, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Verwertbarkeit, Eignung und Bebaubarkeit, sowie Zustand des Vertragsobjekts.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Sachmängel – auch Abstandsflächenübernahmen – nicht bekannt sind. Garantien für die Beschaffenheit des Vertragsobjekts werden nicht übernommen. Hiervon ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz oder Arglist sowie für Verschlechterungen des derzeitigen Zustands bis zur Besitzübergabe.

Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für

sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen unberührt. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen gleich.

VII.

ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

1. Erschließungsvertrag mit der RES GmbH

- a) Wegen des mit der RES-GmbH geschlossenen Erschließungsvertrags und die sich hieraus ergebenden Kostenerstattungen für die Ersterschließung wird auf Teil B. dieser Urkunde verwiesen. Der tatsächliche Anschluss an die kommunalen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Anschluss an die Strom- und Telefonleitungen etc. ist Sache des Erwerbers.
- b) Im Zusammenhang mit den vorgenannten Erschließungsmaßnahmen werden auch bereits Anschlüsse für Strom erstellt und sind Leitungen für die Telekommunikation vorgesehen. Die Anschlusskosten hierzu sind jedoch vom Erwerber zu übernehmen.
Der Erwerber hat sich jeweils direkt mit der jeweiligen Versorgungsgesellschaft in Verbindung zu setzen und mit dieser abzurechnen.
- c) Der Erwerber hat ferner die Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge für etwaige künftige Maßnahmen zu tragen, die aufgrund einer späteren Planung geschaffen werden.

2. Private Regenwasserzisterne

Der Erwerber wird vorsorglich auf die im Bebauungsplan festgelegten Vorgaben zur Ableitung des Regenwassers ins öffentliche Regenwasserkanalnetz hingewiesen, insb. auch zu den technischen Parametern und Abflussleistung hierzu. Das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende

Regenwasser muss durch entsprechende Maßnahmen zurückgehalten und darf nur gedrosselt (0,15 l/s je 100m²) in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden hiermit auch in privatrechtlicher Weise als verbindlich vereinbart.

Für die Einhaltung dieser Vorgaben und die Errichtung, Inbetriebnahme und Wartung der hierfür zu erstellenden Anlagen auf dem Baugrundstück ist der Erwerber verantwortlich. Der Erwerber erkennt dies für sich als verbindlich an, mit der Verpflichtung, dies auch seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

3. Weitere Erschließungsdienstbarkeiten

Soweit es im Zuge von (auch künftigen) Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein sollte, auf dem vertragsgegenständlichen Bauplatzgrundstück Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Wasser, Kanal und/oder Strom), Breitbandkabel sowie Hydranten, Abwasserschächte, Straßenstützmauern, Straßenbeleuchtungskörper oder Verkehrszeichen zu errichten, verpflichtet sich der Erwerber, ohne Anspruch auf Entschädigung, diese Anlagen zu dulden und zu deren dinglichen Sicherung der Stadt Immenstadt bzw. dem entsprechenden Berechtigten grundbuchmäßige Sicherheiten an dem Vertragsgrundbesitz einzuräumen.

VIII.

BAUPFLICHT, PFLICHT ZUR EIGENNUTZUNG

1. Baupflicht (Wohnhaus samt PV-Anlage)

- a) Der Erwerber - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz innerhalb von **fünf Jahren ab heute** mit einem **Wohnhaus** zu bebauen. Dabei muss innerhalb der Frist die Bezugsfertigkeit erreicht sein.

- b) Zu dieser Bauverpflichtung gehört auch die Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit Solarenergie. Der Erwerber verpflichtet sich daher eine solche **Photovoltaikanlage** mit einer Spitzenleistung von mindestens 4 kWp auf dem Dach des zu errichtenden Wohnhauses bzw. des Nebengebäudes (Garage) zu installieren.

2. Eigennutzung

Der Erwerber verpflichtet sich weiter, das zu errichtende Wohnhaus unverzüglich nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und mindestens **zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit** zu eigenen Wohnzwecken als melderechtlichen Erstwohnsitz (Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes) zu nutzen und mindestens für die Dauer dieser Eigennutzung auch die zu errichtende PV-Anlage zu betreiben.

Anstelle der Eigennutzung ebenso zulässig ist eine Hauptwohnungs-Nutzung durch dessen Ehegatten, Kinder oder durch Schwiegerkinder.

Eine Vermietung einer kleineren Wohnung (z. B. Dachgeschoss, Einliegerwohnung) ist zulässig, soweit der Mieter dort ebenfalls seinerseits seine melderechtliche Hauptwohnung hat. Werden jedoch mehr als 30 % der gesamten Wohnfläche vermietet, bedarf der Eigentümer der Zustimmung des Veräußerers.

3. Weitergabeverpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet, die vorstehend eingegangenen Verpflichtungen (einschließlich der Weitergabeverpflichtung gemäß dieser Ziff. 3. etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum für deren Restlaufzeit in gleicher Weise aufzuerlegen.

IX.

WIEDERKAUFSRECHT

1. Wiederkaufsfall

Der Veräußerer kann ein Wiederkaufsrecht ausüben, wenn

- a) der Erwerber oder ein etwaiger Rechtsnachfolger des Erwerbers
(in dieser Ziff. IX. auch „**Eigentümer**“ genannt“)
- (1) gegen die **Baupflicht** (einschließlich der Pflicht zur Errichtung der PV-Anlage) oder
 - (2) gegen die Pflicht zur **Eigennutzung** oder zum **Betrieb der PV-Anlage** nach Ziff. VIII. verstößt.

Bei Verstoß gegen die Pflicht zur Eigennutzung bzw. zum Betrieb der PV-Anlage ist weiter Voraussetzung für den Wiederkauf, dass die Eigennutzung bzw. der Betrieb der PV-Anlage auch sechs Monate nach Aufforderung durch den Veräußerer noch nicht wieder hergestellt ist;
oder

- b) der vertragsgegenständliche Grundbesitz
- (1) innerhalb von **zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit** des zu errichtenden Wohnhauses oder
 - (2) falls ein Wohnhaus innerhalb der in Ziff. VIII.1. genannten Frist **nicht bezugsfertig** ist und unabhängig ob dann bebaut oder nicht, innerhalb von **fünfzehn Jahren ab heute**,

verkauft oder sonst veräußert wird oder mit einem Erbbaurecht, einem Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht oder einem ähnlichen Nutzungsrecht belastet wird. Ausgenommen ist eine Veräußerung oder dingliche Rechtseinräumung an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner des Erwerbers oder an Abkömmlinge oder Schwiegerkinder des Erwerbers, wenn diese Personen in alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag für deren Restlaufzeit eintreten.

2. Ausübung, Frist

Die Ausübung des Wiederkaufs muss schriftlich erklärt werden. Sie kann nur binnen eines Jahres erfolgen, nachdem der Veräußerer von den das betreffende Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt.

Hat der Eigentümer eine (erfolgte oder beabsichtigte) Veräußerung, Belastung oder abweichende Nutzung der Gemeinde angezeigt, so beträgt die Frist sechs Monate nach Zugang der Mitteilung.

Das Wiederkaufsrecht wegen Verstoß gegen die Baupflicht hingegen ist grundsätzlich unbefristet. Der Veräußerer kann das Wiederkaufsrecht jedoch nicht mehr auf verspätete bezugsfertige Erstellung oder auf verspäteten Bezug stützen, wenn der Eigentümer vor Ausübung des Rechts das Wohnhaus bezugsfertig erstellt und bezogen hat.

3. Wiederkaufspreis

a) Als Wiederkaufspreis sind dem Eigentümer für den Grund und Boden

- (1) der heutige gemäß Ziff. IV.1. Buchst. a) (1) vereinbarte Kaufpreisteilbetrag sowie
- (2) der gemäß Ziff. IV.1. Buchst. a) (2) zu zahlende Erschließungskostenerstattungsbetrag und
- (3) sonstige tatsächlich vom Erwerber bezahlte Kosten und Beiträge für Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz

jeweils zinslos zu erstatten. Wertsteigerungen des Grund und Bodens und bezahlte Vermessungskosten bleiben unberücksichtigt.

Auch der Energieeffizienzkaufpreis (vgl. Ziff. IV.1. Buchst. b)) bleibt unberücksichtigt; ein solcher ist bei erfolgter Bezugsfertigkeit und geförderten Energieeffizienzstandard bereits gemäß Ziff. XI. zurückzahlen bzw. zurückbezahlt oder -sofern ein Gebäude noch nicht

bezugsfertig ist- allenfalls im Rahmen der Bewertung des Gebäudewertes (nachfolgende Buchst. b)) zu berücksichtigen.

- b) Bei einer Bebauung ist zusätzlich die durch die Bebauung (Gebäude) zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts vorhandenen Wertsteigerung des Grundstücks zu ersetzen. Dies gilt auch, wenn das Gebäude noch nicht fertiggestellt ist.
- c) Über eine aufgrund der Bebauung etwa eingetretene Wertsteigerung entscheidet auf Antrag auch nur eines Vertragsteils der Gutachterausschuss des Landratsamts Oberallgäu oder ein von diesem bestimmter Sachverständiger als Schiedsgutachter (§ 317 BGB). Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der Eigentümer, ebenso die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern.
- d) Der Wiederkaufspreis ist innerhalb von drei Monaten nach Beurkundung der Rückauflassung zur Zahlung fällig. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind am Vertragsgegenstand lastende Grundpfandrechte vom Eigentümer auf dessen Kosten zur Löschung zu bringen. Der heutige Veräußerer kann sie auch in Anrechnung auf den Kaufpreis ablösen oder übernehmen.

4. Vormerkung

- a) Zur Sicherung des Anspruchs des heutigen Veräußerers auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch bewilligt und
beantragt.
- b) Der Veräußerer ist verpflichtet, die Vormerkung nach Ablauf von 15 Jahren ab heute auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen, wenn bis dahin kein Wiederkaufsrecht ausgeübt wurde.

X.

AUFZAHLUNGSKLAUSEL

1. **Aufzahlung**

- a) Wahlweise kann der Veräußerer statt der Ausübung des Wiederkaufsrechts auch eine Aufzahlung verlangen, insb. auch zur Abschöpfung eines etwaigen Gewinns des Erwerbers hinsichtlich des Grund und Bodens.
- b) Der Aufzahlungsbetrag beläuft sich auf die Differenz zwischen
 - (1) dem **Verkehrswert** des Grundstücks (Grund und Boden ohne etwaige Gebäude) **im Zeitpunkt des Aufzahlungsverlangens** und
 - (2) dem **inflationbereinigten heutigen Kaufpreisteilbetrag für Grund und Boden** (Kaufpreisteil gemäß Ziff. IV.1. Buchst. a) (1) und (2) sowie sonstige tatsächlich vom Erwerber bezahlte Kosten und Beiträge für Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz).
- c) Zur Inflationbereinigung wird der heutige Kaufpreisteilbetrag für Grund und Boden (vgl. vorstehenden Buchst. b) (2)) im selben Verhältnis erhöht oder verringert, um welches sich der vom Statistischen Bundesamt festgesetzt Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI, Basis 2020 = 100) vom Monat der heutigen Beurkundung bis zum Monat des Aufzahlungsverlangens erhöht oder verringert hat.
- d) Über den geschuldeten Aufzahlungsbetrag entscheidet im Streitfall ein Schiedsgutachter (§ 317 BGB) entsprechend Ziff. IX.3. Buchst. c).
- e) Hinsichtlich Ausübung und Frist gilt Ziff. IX.2. entsprechend. Macht der Veräußerer vom Wiederkaufsrecht Gebrauch, so erlischt der Anspruch auf die Aufzahlung und umgekehrt. Der

Aufzahlungsbetrag ist innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig.

2. Sicherungshypothek

Alt.1***??Der Notar hat über dingliche Sicherungen belehrt, insb. der Möglichkeit zur Eintragung einer Sicherungshypothek. Eine solche oder andere Sicherungen werden heute jedoch nicht gewünscht.

Alt.2***??Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung nach Ziff. 1. wird die Eintragung einer

Sicherungshypothek

bis zum Höchstbetrag von 50,00 €/qm, also

in Höhe von insgesamt € *???**

(in Worten: Euro ***???) zugunsten der Stadt Immenstadt am Vertragsgegenstand bewilligt und

beantragt.

Die Sicherungshypothek hat Rang nur nach der vorstehend zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bestellten Vormerkung zu erhalten.

Der Veräußerer ist verpflichtet, die Sicherungshypothek nach Ablauf von 10 Jahren ab heute auf Kosten des Eigentümers zur Löschung zu bewilligen, wenn bis dahin kein Aufzahlungsverlangen gestellt ist.

XI.

ENERGIEEFFIZIENZ-FÖRDERUNG, RÜCKERSTATTUNG

- a) Dem Erwerber ist bekannt, dass die Stadt Immenstadt den Bau energieeffizienter Gebäude im Neubaugebiet „Baugebiet Akams“ durch einen Zuschuss (Kaufpreinsnachlass) fördert. Um diese Förderung in Anspruch nehmen zu können, muss das zu errichtende Gebäude folgende Voraussetzungen (erforderlicher EE-Standard) erfüllen:

- (1) Bau **mindestens** eines sog. **Effizienzhauses 40 EE** oder eines zertifizierten Passivhauses, samt **Nachweis** hierzu durch einen Energie-Effizienz-Experten der Kategorie "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude" aus der Energie-Effizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (Expertenliste)
und (kumulativ)
- (2) die Wärmeversorgung wird **mindestens** zu **65 %** durch **erneuerbare Wärmeversorgung** erreicht. Als erneuerbare Wärmeversorgung gelten dabei Wärmepumpen (mit Strom betrieben, Wärmequellen: Luft, Erdreich oder Grundwasser) und Holzheizungen (Holzpellets, Hackschnitzel, Scheitholz); es darf keine Gasheizung oder Ölheizung eingebaut werden, auch nicht zum Spitzenausgleich (also auch nicht für max. 35 %).

Im Zweifel soll auf Antrag auch nur eines Vertragsteils ein durch den Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu bestellter Sachverständiger als Schiedsgutachter über die Einhaltung der vorstehenden Fördervoraussetzungen gemäß § 317 BGB entscheiden, der sich für die technischen Anforderungen an den derzeit aktuellen KfW-Merkblättern für die technischen Mindestanforderungen orientieren soll. Der Schiedsgutachter soll außerdem über die Vorlage eines anderen geeigneten Nachweises entscheiden, falls der vorstehend genannte Nachweis durch einen Energie-Effizienz-Experten nicht möglich ist.

- b) Der Förderantrag ist spätestens

zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit

des zu errichtenden Wohnhauses schriftlich bei der Stadt Immenstadt zu stellen. Mit dem Förderantrag muss der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen EE-Standards eingereicht werden, insb. auch der Nachweis des Energie-Effizienz-Experten bzw. ersatzweise des durch den Schiedsgutachter genehmigten Nachweises.

Wird der Förderantrag bis zum vorgenannten Zeitpunkt nicht oder

nicht vollständig gestellt, **erlischt der Förderanspruch** (Ausschlussfrist); er erlischt unabhängig hiervon, wenn der Antrag nicht *****??sieben Jahre** ab heute nicht vollständig gestellt ist.

- c) Soweit der vorstehend erforderliche EE-Standard erreicht, nachgewiesen und der Förderantrag rechtzeitig gestellt ist, erstattet die Stadt Immenstadt dem Erwerber -mehreren zu gleichen Teilen- den in Ziff. IV.1. Buchst. b) vereinbarten Energieeffizienzkaufpreis zinslos in Höhe von 10.000,00 € zurück. Die Erstattung erfolgt nach ordnungsgemäßer Antragsstellung, frühestens mit Bezugsfertigstellung des Gebäudes und Funktionstüchtigkeit der geforderten Wärmeversorgung.

XII.

RANGREGELUNGEN

Die in dieser Urkunde bestellten Rechte sollen folgende Rangfolge erhalten:

- a) Zunächst sind die gemäß Vorurkunde zur Eintragung kommenden Rechte einzutragen, soweit noch nicht erfolgt.
- b) Im Rang danach sollen – sofern die Stadt Immenstadt dem ausdrücklich gegenüber dem Notar zumindest in Textform zustimmt – etwaige beim Vollzug bereits vorliegende Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers eingetragen werden.
- c) Schließlich sind im Rang danach die Vormerkung gemäß Ziff. IX. und wiederum im Nachrang die Sicherungshypothek gemäß Ziff. X. einzutragen.

Soweit die jeweils bedungene Rangstelle vorerst nicht erreicht werden kann, wird Eintragung an nächstfolgender Rangstelle beantragt.

Der Veräußerer verpflichtet sich, mit der Wohnraumnutzungsbeschränkung gemäß Vorurkunde und mit der Vormerkung gemäß Ziff. IX. sowie der

Sicherungshypothek gemäß Ziff. X. auf Kosten des Erwerbers hinter Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten, sofern der Erwerber glaubhaft macht, dass die diesen Grundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens des Erwerbers auf dem Vertragsgegenstand Verwendung finden.

XIII.

AUFTRAG

Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und ermächtigt. Er wird insbesondere ermächtigt:

- Vorkaufsrechtsbescheinigungen, Genehmigungen und Lastenfreistellungserklärungen zu entwerfen und bei den Berechtigten unter Übersendung der Entwürfe einzuholen und entgegenzunehmen; erforderliche Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten;
- Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen sowie die Urkunde zum Teilvollzug vorzulegen, ferner Bewilligungen abzugeben und zu ändern, auch über § 15 GBO hinaus;
- Rechtsmittel einzulegen.

XIV.

SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Regelungen dieses gesamten Vertrags (einschließlich Teil B.) unwirksam oder unanwendbar sein, sollen die übrigen Regelungen dennoch bestehen bleiben. In diesem Fall soll anstelle der beanstandeten Klausel eine solche treten, die in rechtlich zulässiger Weise dem Sinn der beanstandeten Klausel am nächsten kommt. Sämtliche Vertragsteile verpflichten sich, eine etwa beanstandete Klausel entsprechend abzuändern.

XV.

KOSTEN; ABSCHRIFTEN

1. Kosten

Die Kosten dieses Vertrages einschließlich einer etwa anfallenden Vollzugsgebühr, seines Vollzugs samt notwendiger Genehmigungen und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Dies gilt auch für die Kosten einer späteren Löschung der aufgrund Vorurkunde bzw. heutiger Urkunde zur Eintragung kommenden Rechten.

Die Kosten der Lastenfreistellung hinsichtlich derzeit eingetragener Belastungen im Übrigen trägt der Veräußerer.

2. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- beglaubigte Abschrift (ohne Auflassung):
Vertragsteile
- beglaubigte Abschrift (ohne Auflassung und ohne Anlage BB)
Amtsgericht -Grundbuchamt-
Finanzierungsgläubiger
- beglaubigte Abschrift der Auflassung:
Amtsgericht -Grundbuchamt-
- einfache Abschrift (ohne Anlage BB):
Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
Gutachterausschuss
- elektronische Abschrift (per Mail):
s.schwarzer@immenstadt.de

XVI. HINWEISE

Es wurde insbesondere hingewiesen, dass

- alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags führen können;
- das Eigentum erst mit Eintragung im Grundbuch übergeht und dies erst erfolgen kann, wenn erforderliche Genehmigungen, Vorkaufsrechtsäußerungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts erteilt und alle Kosten bezahlt sind;
- der im Grundbuch eingetragene Eigentümer für öffentliche Lasten und Abgaben und Erschließungsbeiträge haftet;
- beide Vertragsteile für Kosten und Grunderwerbsteuer haften;
- jede Vorleistung Vertrauenssache ist. Sicherungsmöglichkeiten wurden eingehend erörtert;
- Miet- und Pachtverträge durch diese Urkunde nicht aufgehoben werden;
- der Verkauf von Grundbesitz Steuern auslösen kann, insbesondere bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung sowie bei Betriebsvermögen.

Der Notar hat ferner über Art. 75 BayGO unterrichtet. Hierzu erklärt der Veräußerer, dass die vorstehende Veräußerung nicht unter Wert erfolgt bzw. – soweit die Veräußerung unter Wert erfolgt – dies wegen der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe zulässig ist.

Teil B.

VEREINBARUNG ZUR ERSCHLIEßUNGSKOSTENERSTATTUNG

Zwischen der RES GmbH (Erschließungsträger) und dem Erwerber wird unter Mitwirkung der Stadt Immenstadt die nachfolgende Kostenerstattungsvereinbarung getroffen:

I.

VORBEMERKUNG, ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

1. Erschließungsvertrag

- a) Die Stadt Immenstadt und die RES GmbH haben am 30.03.2022/07.04.2022 einen Erschließungsvertrag geschlossen, wonach die Stadt Immenstadt die Erschließung des „Baugebiets Akams“ der RES GmbH („Erschließungsträger“) überträgt. Der Erschließungsträger hat sich dementsprechend gegenüber der Stadt Immenstadt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zur erstmaligen Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen gemäß § 127 BGB sowie der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen und Wasserversorgung verpflichtet. Die Beiträge für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen und der Wasserversorgungseinrichtungen werden gemäß Erschließungsvertrag durch Ablösevereinbarung mit dem Erschließungsträger abgelöst.
- b) Klargestellt wird, dass Gewährleistungsansprüche hieraus nur im Verhältnis zwischen der Stadt Immenstadt und dem Erschließungsträger bestehen, und nicht im Verhältnis des Erschließungsträgers zum Erwerber.

2. Vorgegebener Kostenerstattungsvertrag

- a) Die Abrechnung der gesamten Kosten und Beiträge für erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und

dem Kommunalabgabengesetz, die den vertragsgegenständlichen Bauplatz betreffen, erfolgt damit nicht durch Beitragsbescheide der Stadt Immenstadt, sondern auf privatrechtlicher Basis mit dem Erschließungsträger.

- b) Die Stadt Immenstadt hat sich daher im Erschließungsvertrag verpflichtet, den Aufwand der RES GmbH dadurch zu ersetzen, dass gemäß einem (Erschließungs-)Kostenerstattungsvertrag zwischen Erschließungsträger und künftigem Bauplatz-Eigentümer abgerechnet wird. Der nach dem Erschließungsvertrag vorgegebene Muster-Kostenerstattungsvertrag ist der Vorurkunde 2 (VU2) als

Anlage KEV

(in der heutigen Urkunde auch „Anlage KEV“ genannt) beigefügt. Auch hierauf wird verwiesen. Diese Anlage ist auch der heutigen Urkunde nochmals zu Dokumentationszwecken beigefügt.

II.

VEREINBARUNGEN ZUR KOSTENERSTATTUNG

Der Erschließungsträger

und

der heutige Erwerber

vereinbaren

hiermit für ihr Verhältnis untereinander den gemäß **Anlage KEV zur Vorurkunde 2** (vgl. vorstehende Ziff. I. 2. Buchst. b)) festgelegten Kostenerstattungsvertrag, mit folgenden Maßgaben:

1. Pauschaler Kostenerstattungsbetrag

Gemäß § 3 der Anlage KEV sind die Erschließungskosten gemäß der Aufstellung in der dortigen Anlage 1 (damals aufgrund fehlender Kalkulationsgrundlagen noch unausgefüllter Lückentext) mit schuldbefreiender Wirkung an die RES GmbH zu zahlen.

- a) Zwischenzeitlich steht der gemäß § 3 der Anlage KEV zu zahlende Pauschalbetrag fest. Es handelt sich in der Gesamtsumme um den in **Abschnitt A. Buchst. a) (2)** der heutigen Urkunde genannten Betrag in Höhe von

€ **??? pro Quadratmeter**

des Bauplatzgrundstück. Dieser Betrag wird zur Abwicklung der Anlage KEV hiermit als endgültig zwischen Erschließungsträger und Erwerber verbindlich vereinbart.

Auf eine Einzelaufstellung der Teilbeträge, wie sie in der Anlage 1 zur Anlage KEV noch vorgesehen war, wird verzichtet.

- b) Klargestellt wird, dass in dem vorgenannten Pauschalbetrag auch die vollständige Ablösung der Beiträge für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen (§ 9 des KEV) und die vollständige Ablöse für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtungen (§ 9a des KEV) sowie jegliche Honorare der RES GmbH enthalten und nicht zusätzlich vom heutigen Erwerber zu entrichten sind.

2. Kostenerstattung

- a) In Erfüllung seiner vorstehenden Verpflichtungen, zahlt der Erwerber aus dem in Abschnitt A. vereinbarten Gesamtkaufpreis den dort unter Ziffer IV.1. Buchst. a) (2) vereinbarten Betrag als Pauschalbetrag zur Kostenerstattung an die RES GmbH für deren Erschließungsaufwendungen und sonstigen Kosten und Aufwendungen (einschließlich Honorar und Finanzierungskosten der RES GmbH). Mit Zahlung dieses Betrags sind sämtliche gemäß Anlage KEV vom Erwerber geschuldete Zahlungsverpflichtungen erfüllt.
- b) Eine Änderung (Rück- oder Nachzahlung) kommt nur für den Fall der Anpassung der Grundstücksgröße in Betracht, insbesondere im Rahmen einer etwaigen Schlussvermessung (vgl. Teil A. Ziff. IV.2.).

- c) Die Zahlung des pauschalen Kostenerstattungsbetrags hat gemäß Abschnitt A. auf das dort in Ziffer IV.4. Buchst. b) genannte Konto der RES GmbH zu erfolgen.

3. Kein beitragspflichtiger Erschließungsaufwand nach BauGB bzw. KAG, Vorauszahlungsvereinbarung

- a) Mit vollständiger Durchführung des Erschließungsvertrags entsteht für die Stadt Immenstadt nach Angabe kein zusätzlicher beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach dem Baugesetzbuch oder KAG mehr. Eine über die in der Kostenerstattungsvereinbarung mit der RES GmbH hinausgehende Verteilung eines zusätzlichen Erschließungsaufwands für die Ersterschließung durch gemeindliche Beitragsbescheide auf die einzelnen Baugrundstücke kommt somit nicht mehr in Betracht. Die Stadt Immenstadt versichert dem Erwerber hierzu:
 - (1) Mit der Bezahlung des vorgenannten pauschalen Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch die Stadt Immenstadt keine satzungsmäßige Abrechnung zur Ersterstellung der Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch mehr.
 - (2) Mit der Bezahlung des vorgenannten pauschalen Kostenerstattungsbetrags erfolgt durch die Stadt Immenstadt keine satzungsmäßige Abrechnung zur Ersterstellung gemäß KAG (Abwasserbeseitigungsanlagen bzw. Wasserversorgungseinrichtungen) mehr.
- b) Für den Fall, dass die RES GmbH die gemäß Erschließungsvertrag geschuldete Erschließung nicht vollständig fertigstellt und die Gemeinde daher die Erschließung selbst zu Ende führen muss, vereinbaren die Stadt Immenstadt und der Erwerber vorsorglich, dass die gemäß dieser Ziffer II. gezahlten pauschalen Erstattungsbeträge jedenfalls als (Voraus-)Zahlung auf die dann nach Gesetz und Satzung anfallenden Erschließungsbeiträge geleistet sind, die auf die endgültige

Beitragsschuld anzurechnen sind. Die Höhe der (Voraus-)Zahlung ergibt sich für die Beiträge nach KAG aus §§ 9 und 9a der Anlage KEV und gilt als Erfüllung dieser Ablöseverpflichtung, der Restbetrag entfällt auf die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB.

4. Regelungen der Anlage KEV im Übrigen

Soweit vorstehend nichts anderes geregelt ist, gelten im Übrigen die Bestimmungen der Anlage KEV.

III.

HINWEIS

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass durch die Übertragung der Erschließung auf die RES GmbH die gemeindliche Erschließungslast unberührt bleibt und deshalb eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen möglich ist, wenn die RES GmbH die ihr übertragenen Aufgaben nicht oder nicht ordnungsgemäß durchführt. Hierzu erklärt die Stadt Immenstadt, dass ihr der Erschließungsträger ausreichende Sicherheiten geleistet hat.

Auszugsweise Abschrift der Vorurkunde 1 (Ziff. IX.) und Vorurkunde 2 (Ziff. II., IV., VII. und VIII. samt Anlage KEV) sind dieser Urkunde zu Dokumentationszwecken beigelegt. Lageplan (Anlage L) zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

Urkunde im Übrigen samt Anlagen I und II vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:

Anlage I
AUFLASSUNG

Die Beteiligten sind sich über den Eigentumsübergang gemäß Teil A.
Ziff. II. dieser Urkunde einig.

Sie bewilligen und

beantragen

die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Anlage II

FINANZIERUNGSMITWIRKUNG

Der Veräußerer stimmt zu, dass am Vertragsobjekt Grundpfandrechte zugunsten von in Deutschland oder in Österreich zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituten, Versicherungen oder Bausparkassen bestellt werden, wenn in der Bestellsurkunde vereinbart wird, was folgt:

- a) Alle Darlehensvaluta sind ausschließlich zur Kaufpreiszahlung nach Maßgabe dieser Urkunde zu verwenden, im Verhältnis zum Veräußerer zur Tilgung der Kaufpreisforderung.
- b) Die Grundpfandrechte dienen zunächst ausschließlich zur Sicherung der auf den Kaufpreis tatsächlich bezahlten Beträge. Weitere Zweckbestimmungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung.

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung des Grundpfandrechts keine persönliche Haftung und Kosten. Zur Eintragung kommende Grundpfandrechte werden vom Erwerber mit Eigentumsumschreibung übernommen; bis dahin bestehen nur Löschanprüche. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden an den Erwerber mit Wirkung ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens jedoch ab Eigentumsumschreibung, abgetreten und zur Umschreibung im Grundbuch bewilligt.

Der Veräußerer erteilt jedem Erwerber einzeln und unter Befreiung von § 181 BGB umfassende

Vollmacht

zur Bestellung von Grundpfandrechten am Vertragsobjekt samt beliebigen Zinsen und Nebenleistungen und samt dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung – auch gegen den jeweiligen Eigentümer –, ferner zur Abgabe von Rangrücktrittserklärungen und allen sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus und kann nur vor den Notaren mit dem Amtssitz in Immenstadt i. Allgäu ausgeübt werden.