

Urkundenrolle Nr.

SB: Ri

Vorgang: 20366

KAUFVERTRAG

Heute, den

- -

erschieden vor mir

Dr. Christian Auer

Notar in Donauwörth, in meinen Amtsräumen in 86609 Donauwörth,
Reichsstraße 32:

1. ??????

geschäftsansässig: Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth,
handelnd nicht im eigenen Namen,
sondern, aufgrund diesamtlicher Vollmacht, 02.02.2024, UVZ Nr.
207/2024, welche in Urschrift vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter
Abschrift beigelegt ist, für das

**KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts
der Stadt Donauwörth**

mit dem Sitz in Donauwörth

inländische Geschäftsanschrift: Rathausgasse 1 in 86609 Donauwörth.

2. Frau

geboren am

sowie deren Ehegatte

Herr

geboren am

wohnhafte

nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend, ???

beide ausgewiesen durch ihren deutschen Lichtbildausweis.

Der Beteiligte erklärte, für eigene Rechnung zu handeln, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Der Grundbuchinhalt wurde festgestellt.

Die Erschienenen erklärten bei gleichzeitiger Anwesenheit mit dem Ansuchen auf Beurkundung mündlich zur Niederschrift, was folgt:

§ 1 SACHSTAND

1. Vorbemerkung

Der in § 1 Nr. 2 näher beschriebene Vertragsgegenstand ist Teil der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne in Donauwörth, die im Bereich des Schellenberges Ende der 1950er Jahre auf einem Areal von rund 30 Hektar angesiedelt wurde (in diesem Kaufvertrag auch „Kasernenareal“ genannt). Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde die Stadt Donauwörth im Oktober 2011 über eine signifikante Truppenreduzierung am Standort Donauwörth informiert, was letztlich zur Schließung der Kaserne im Jahr 2013 führte. Von 2015 bis 2019 waren in den leerstehenden Kasernenbauten eine Erstaufnahmeeinrichtung bzw. ein Ankerzentrum untergebracht. Der Veräußerer hat im Jahr 2016 eine Teilfläche mit ca. 22,5 Hektar und im Jahr 2020 die Restfläche von ca. 7,5 Hektar (Teilfläche II) des Kasernenareals erworben. Mittlerweile sind sämtliche Gebäude auf dem Kasernenareal samt Infrastruktur zurückgebaut worden.

2. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Nördlingen für Donauwörth

Blatt ???

ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

Gemarkung Donauwörth

Flst. Nr.??	???????????, Gebäude- und
Freifläche	zu ??? qm

Abteilung I (Eigentümer):

KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Donauwörth, Donauwörth;

Abteilung II (Sonstige Belastungen):

Keine Eintragungen; ??????

Abteilung III (Grundpfandrechte):

Keine Eintragungen;

Hierbei handelt es sich nach Angabe des Veräußerers um ein unbebautes Grundstück.

Die Vertragsteile beantragen die Teilung des vorgenannten Grundstücks in der Weise, dass die FlurNr. ???? als rechtlich selbständiges Grundstück im Grundbuch vorgetragen wird.

3. Vermessung

Der Grundbesitz wurde vermessen. Das Ergebnis ist niedergelegt im **Fortführungsnachweis** des Vermessungsamtes Donauwörth für die **Gemarkung Donauwörth**

Nr. 2350 0????

von dem ein Auszug zur Beurkundung vorliegt und von den Beteiligten eingesehen wurde. Die **Zerlegung** gemäß dem Fortführungsnachweis ist **im Grundbuch bereits im Eigenbesitz vollzogen**.

Das Messungsergebnis wird von den Beteiligten als richtig und ihrem Willen entsprechend anerkannt.

4. Bestandteilszuschreibung

ggf. soweit erforderlich

5. Verschmelzung

ggf. soweit erforderlich

§ 2 VERKAUF

1. Grundbesitz

Der Veräußerer, die

KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Donauwörth

verkauft

hiermit

den Erwerber,

und ,

als **Miteigentümer zu gleichen Teilen ???**

den in § 1 beschriebenen Vertragsgegenstand mit allen Rechten, Pflichten und Bestandteilen.

2. **Bewegliche Gegenstände**

Im Übrigen sind bewegliche Gegenstände nicht mitveräußert.

§ 3 **KAUFPREIS**

1. **Kaufpreis**

a)

Der Kaufpreis beträgt insgesamt

€ ???

- Euro ??????-.

somit pro Quadratmeter € 250,00 oder 260,00 oder 290,00 .

Im Kaufpreis ist die erstmalige straßenmäßige Erschließung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, welche durch den Veräußerer erfolgen und von diesem insgesamt bezahlt werden, sowie die in lit. b) und c) genannten (Herstellungs-)Beträge enthalten.

Die Beteiligten vereinbaren, dass sämtliche Geldbeträge, die der Erwerber in Anrechnung auf die Kaufpreisschuld leisten wird, nur dann die Kaufpreisschuld tilgen, wenn die Geldbeträge durch **Überweisungen** erfolgen. Zahlungen in bar oder Gegenleistungen in einer Kryptowährung, Gold, Platin oder Edelsteine tilgen die Kaufpreisschuld **nicht**.

b)

Herstellungsbeiträge Entwässerungseinrichtung:

Der zu zahlende Herstellungsbeitrag beträgt bei ??? qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche vervielfacht mit einem Beitragssatz von € 4,10 pro qm

= €

zuzüglich ¼ beitragspflichtige Grundstücksfläche als unbebautes Grundstück (§ 5 Abs. 3 BGS EWS) = qm (gerundet) belastungsfähige Geschoßfläche vervielfacht mit dem Beitragssatz von € 14,85 pro qm

= €

Summe € .

Herstellungsbeiträge Wasserversorgungseinrichtung:

Grundstücksfläche vervielfacht mit einem Beitragssatz von € 1,40 pro qm

= €

zuzüglich ¼ beitragspflichtige Grundstücksfläche als unbebautes Grundstück (§ 5 Abs. 3 BGS/WAS) = qm (gerundet) belastungsfähige Geschoßfläche vervielfacht mit dem Beitragssatz von € 6,50 pro qm

= €

Summe (netto) € zuzüglich 7 % Umsatzsteuer €

Summe (brutto) € .

Nach Bebauung erfolgt durch die Stadtwerke Donauwörth die Feststellung der endgültigen Beitragsschuld und eine endgültige Abrechnung. Evtl. hierdurch anfallende Nachzahlungen, z. B. aufgrund einer größeren Geschossfläche trägt der Erwerber.

Die entstandenen Kosten des Wasserhausanschlusses und die Kosten der Grundstücksanschlüsse für die Entwässerungsanlagen (einschließlich des vorhandenen Regenspeichers) sind vom Erwerber, **zusätzlich zum vorgenannten Kaufpreis**, nach Rechnungsstellung durch die Stadtwerke Donauwörth innerhalb eines Monats an die Stadtwerke Donauwörth zu entrichten. Im Übrigen sind privatrechtliche Versorgungsanlagen (Elektrizität, Telekommunikation, etc.) eigenständig und auf Kosten vom Erwerber zu beantragen.

c)

Das Erschließungsgebiet aus dem Erschließungsvertrag der Stadt Donauwörth mit dem Veräußerer für das Kasernenareal soll mit einem Nahwärmenetz der Donau-Energie GmbH wärmeversorgt werden. Im Gesamtkaufpreis ist ein Grundbetrag in Höhe von 20,00 € pro qm enthalten, durch den das Recht erworben wird, sich an das durch die DonauEnergie GmbH im Alfred-Delp-Quartier betriebene Nahwärmenetz anzuschließen. Die Kosten für den Hausanschluss rechnet die Donau-Energie GmbH direkt mit dem Erwerber ab, sofern von diesem ein Nahwärmeanschluss beantragt wird.

Auf dem Vertragsgrundstück ist ein Regenspeicher für das anfallende Niederschlagswasser installiert. Dieser ersetzt den nach der städtischen Entwässerungssatzung vorgeschriebenen Kontrollschacht und befindet sich künftig im Eigentum des Erwerbers. Diesem obliegt die Wartung und Reinigung des Regenspeichers nach den vom Hersteller empfohlenen Wartungshinweisen, welche dem Erwerber bekannt sind. Die entsprechenden Unterlagen standen und stehen dem Erwerber zur Einsichtnahme zur Verfügung. Er bestätigt den Empfang der erforderlichen Zugangsdaten zur Einsichtnahme dieser Unterlagen.

Der Erwerber hat die Verpflichtung zur Wartung und Reinigung des Regenspeichers eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Bestimmung, dass sie jeweils auch weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen ist.

2. Fälligkeit

Der Kaufpreis muss innerhalb **eines Monats** auf dem Konto des Zahlungsempfängers gutgeschrieben sein, **nachdem der Erwerber** vom Notar per einfachem Brief an die im Urkundeneingang genannte Anschrift eine schriftliche **Fälligkeitsmitteilung erhalten hat**, dass ein **Zeugnis der Gemeinde** vorliegt, dass diese ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht hat oder nicht ausübt.

Der **Notar** wird beauftragt, auch dem Veräußerer die **Fälligkeitsmitteilung zu übersenden**.

3. Konto

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto des **KU Stadtentwicklung Donauwörth** zu überweisen:

Kreditinstitut: Sparkasse Donauwörth

IBAN: DE07 7225 0160 0020 0287 42

BIC: BYLADEM1DON

4. Verzug

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen. Bei Verzug gelten die gesetzlichen Regelungen, auf die vom Notar hingewiesen wurde. Voraussetzung für Verzug kann eine Mahnung sein.

5. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen der vorstehenden Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann gemäß der vorstehenden Fälligkeitsmitteilung durch den Notar ohne weitere Nachweise erteilt werden.

6. Kaufpreisfinanzierung

Der Veräußerer stimmt zu, dass der Erwerber zur Finanzierung am Vertragsobjekt Grundpfandrechte zugunsten deutscher Kreditinstitute, inländischer Versicherungsunternehmen oder Bausparkassen mit folgender Maßgabe bestellt: Eine persönliche Haftung oder Kosten übernimmt der Veräußerer dabei nicht. Der Erwerber weist deshalb sein Finanzierungsinstitut unwiderruflich an, alle Darlehen bis zur Höhe des Kaufpreises nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars an den Veräußerer auszuzahlen.

Die Zweckerklärung wird eingeschränkt: Die Grundpfandrechte dienen vorläufig nur zur Sicherung der Beträge, welche mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet werden; weitere Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden an den Erwerber, bedingt durch die Eigentumsumschreibung, abgetreten.

Der Veräußerer erteilt jedem Erwerber jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten

Vollmacht

zur Bestellung von vollstreckbaren (§ 800 ZPO) Grundpfandrechten am Vertragsobjekt mit beliebigen Zinsen und sonstigen Nebenleistungen. Die Vollmacht gilt im Innenverhältnis jedoch nur im Umfang der Mitwirkungspflicht, also insbesondere nur, wenn Anweisung und Zweckbestimmung festgelegt werden wie vorstehend bestimmt.

Mit Rücksicht darauf gilt die Vollmacht nur für Grundpfandrechtsbestellungen, die vom amtierenden Notar oder dessen Amtsnachfolger beurkundet oder hinsichtlich der Unterschrift beglaubigt werden.

7. Mehrere Erwerber

Mehrere Erwerber haften für alle Ansprüche aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

Sie erteilen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten

Vollmacht,

alle erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben zur Darlehensbeschaffung, zu Grundschuldbestellungen einschließlich der Abgabe von Schuldanerkennnissen, zur Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, zur Verpfändung der Auflassungsvormerkung sowie zu Rangrücktritten mit der Auflassungsvormerkung hinter diese Grundpfandrechte.

§ 4 BESITZ, NUTZEN, LASTEN

1. Besitzübergang

Besitz, Nutzen, öffentliche und private Lasten (z.B. Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, etc.) sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen über **ab dem Tag der Kaufpreiszahlung**. Zu diesem Zeitpunkt geht auch

die Gefahr auf den Erwerber über, ebenso die Gefahr eines zufälligen Unterganges oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes.

Der Erwerber übernimmt alle ab dem 01.04.2024 fälligen Zahlungen für die Grundsteuer.

Der Bezug und die Nutzung der zu errichtenden Gebäude darf – unabhängig vom Besitzübergang -jedoch erst nach Erstellung der herzustellenden Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (ausgenommen Straßendeckschicht, Straßenbegleitgrün und Grünflächen) erfolgen.

2. Lasten im Grundbuch

Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden, soweit nicht vom Erwerber bestellt, nicht übernommen.

3. Nutzungsverhältnisse

Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet und nicht verpachtet.

§ 5 ANSPRÜCHE UND RECHTE BEI MÄNGELN; SONSTIGE PFLICHTEN

1. Rechtsmängel

Der Veräußerer schuldet lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Ausgeschlossen sind alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlichen Dienstbarkeiten, nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen, Abstandsflächenübernahmen auf dem Vertragsgegenstand und öffentlich-rechtlichen Baulasten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Dem Erwerber ist bekannt, dass der Vertragsgegenstand im Geltungsbereich eines künftig geplanten Stadtumbaugebiets gemäß §§ 171a ff. BauGB liegt.

Der Veräußerer hat den Erwerber insbesondere auf nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ hingewiesen:

Ziffer 5 „Flächen für Gemeinbedarf, Höhenlage“, Ziffer 7 „Fläche für Versorgungsanlagen“, Ziffer 13.4 „Drosselung von Niederschlagswasser“, Ziffer

13.5 „Schutz vor wild abfließendem Wasser“, Ziffer 15 „Immissionsschutz, Luftwärmepumpen“ sowie nachfolgende Hinweise: Ziffer 1 „Hinweise durch Planzeichen“, Ziffer 3 „bauliche Gestaltung“, Ziffer 5 „Bodendenkmäler“, Ziffer 7 „Umgang mit Niederschlagswasser“, Ziffer 8 „Starkregen-Ereignisse“, Ziffer 10 „Landwirtschaft“.

2. Sachmängel

Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Veräußerer hat dem Erwerber vor Beurkundung die Möglichkeit gegeben, eigene Untersuchungen am Vertragsgegenstand durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Den Beteiligten ist bekannt, dass das Baugebiet (Alfred-Delp-Quartier 1. BA) und somit auch das Vertragsobjekt mit unterirdischen Bauteilen und abbruchreifen, teilweise unterkellerten Gebäuden, welche abgebrochen wurden, bebaut war. Ein Lageplan, aus dem die Lage der abgebrochenen Gebäude ersichtlich ist, ist dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegt. Auf den Lageplan wird verwiesen; er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Der Veräußerer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellung im Lageplan. Der Vertragsgegenstand wird vom Veräußerer in seinem bei der heutigen Beurkundung bestehenden gebrauchten Zustand an den Erwerber verkauft.

Durch Abbruch- und Aufbruchmaßnahmen sind auf dem Kaufgrundstück Baugruben entstanden. Der Erwerber wird die Baugruben auf seine Kosten verfüllen. **Der Veräußerer stellt ihm hierfür das entsprechende, einbaufähige Verfüllmaterial (Recycling-Baustoff), soweit im Gelände aus dem Rückbau der Kasernengebäude vorhanden, kostenfrei zur Verfügung.**

Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß oder eine bestimmte Güte und Beschaffenheit des Bodens, noch eine bestimmte Verwendbarkeit oder Eignung des Vertragsgegenstandes für übliche oder den Vorstellungen des Erwerbers entsprechende Zwecke. Vorstehendes gilt auch dann, wenn die bei vergleichbaren Gebrauchtimmobilen übliche und zu erwartende Beschaffenheit nicht erreicht wird. Weitere als ausdrücklich in

der Urkunde genannte Garantien, Gewährleistungen oder (Kenntnis-) Erklärungen werden vom Veräußerer nicht übernommen bzw. abgegeben. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen offenen oder verborgenen Sachmängeln werden hiermit ausgeschlossen, insbesondere auch hinsichtlich der Tragfähigkeit und möglichen Setzungen des Untergrundes des Vertragsobjektes.

Der Erwerber erklärt und bestätigt, dass ihm folgende Unterlagen bekannt sind und er diese rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung, einsehen konnte:

- Gutachten der HPC AG (Projekt 2164416):
Fachgutachterliche Begleitung Bodenaushub, Dokumentation und Sanierung der KVF 8, 9, 10 vom 10.07.2019 sowie 16, 17, 18, 25 vom 03.06.2019 und 26 vom 11.08.2021;

Dem Erwerber sind die Ergebnisse der Starkregenanalyse der Arnold Consult AG vom 11.05.2022 für das Alfred-Delp-Quartier sowie die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan zum Schutz der Bebauung vor Starkregenereignissen bekannt, wonach von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eintretendes Wasser zu treffen sind.

Die vorstehend genannten Unterlagen standen und stehen dem Erwerber zur Einsichtnahme zur Verfügung. Er bestätigt den Empfang der erforderlichen Zugangsdaten zur Einsichtnahme dieser Unterlagen.

Der Veräußerer übernimmt ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorgenannten Unterlagen.

Die in den vorstehend genannten Unterlagen beschriebenen Sachverhalte sind bei der Bemessung des Kaufpreises für das Vertragsobjekt wertmindernd berücksichtigt. Im Übrigen ist dem Veräußerer die Tragfähigkeit des Untergrundes des Vertragsobjektes nicht bekannt.

Dem Erwerber ist bekannt, dass Setzungen des Untergrundes des Vertragsobjektes möglich und vor einer Bebauung des Vertragsobjekts u.a. Maßnahmen zur Bodenverdichtung erforderlich sind.

3. Altlasten, Bodenveränderungen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

a)

Dem Erwerber ist bekannt, dass das Gelände vormals militärisch genutzt worden ist. Aufgrund dieser früheren Nutzung wurde der Kaufgegenstand auf Altlasten i.S.d. BBodSchG und sonstige Grundstückskontaminationen untersucht. Auch der Vorverkäufer (Bund) hat mehrere Altlastenuntersuchungen für die Gesamtfläche durchgeführt.

Das **KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Donauwörth** erklärt, dass alle im Rahmen des durchgeführten Bodenaushubs vorgefundenen Umweltschäden auf dem Vertragsobjekt fachgerecht entsorgt wurden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere Umweltschäden sowie verborgene alte Leitungen und Kanäle sowie sonstige unterirdische Bauteile (Bunker und/oder Keller und Fundamentreste, etc.) auf bzw. im Vertragsobjekt befinden, deren evtl. erforderliche Entfernung und Entsorgung ausschließlich Sache des Erwerbers ist, welcher auch alle evtl. hierfür anfallenden Kosten zu tragen hat, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart wurde. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Veräußerer keine Haftung aus und im Zusammenhang mit dem am Vertragsobjekt durchgeführten Bodenaushub und den weiteren Maßnahmen wegen Umweltschäden und deren Erfolg übernimmt.

„**Umweltschäden**“ im Sinne dieses Kaufvertrags sind solche i.S. des Umweltschadengesetzes und sämtliche Boden-, Bodenluft-, Sickerwasser-, Oberflächengewässer- und Grundwasserverunreinigungen, Schadstoffe und schädliche Baustoffe in und an Gebäuden/baulichen Anlagen, im Boden eingeschlossene bauliche oder technische Anlagen und Teile davon, Kampfstoffe und Kampfmittel sowie Abfälle; Umweltschäden sind insbesondere – jedoch nicht abschließend – schädliche Bodenveränderungen i. S. v. § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten i. S. v. § 2 Abs. 5 BBodSchG, schädliche

Gewässerveränderungen i.S.v. §§ 89, 90 WHG sowie gefährliche Stoffe oder Gemische i.S.v. § 3a ChemG und Bodenmaterial, das nach gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften (z.B. LAGA) besonders entsorgt werden muss.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm schädliche Bodenveränderungen (Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen) oder Altlasten im Sinne des BBodSchG im Übrigen nicht bekannt sind, soweit diese nicht aus dieser Kaufvertragsurkunde hervorgehen.

Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer wegen Umweltschäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG, § 9 Abs. 2 USchadG, §§ 89, 90 WHG und/oder § 426 BGB, sind ausgeschlossen.

Wird der Veräußerer von Behörden oder Dritten wegen Umweltschäden auf dem Kaufgrundstück in Anspruch genommen, ist der Erwerber verpflichtet, den Veräußerer von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen bzw. nach Aufforderung durch den Veräußerer die erforderlichen Sanierungsarbeiten wegen Umweltschäden auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Erwerber ist verpflichtet, die vorstehenden Verpflichtungen und Verzicht gegenüber dem Veräußerer an alle seine Rechtsnachfolger im Eigentum am Vertragsobjekt mit deren Weitergabeverpflichtung im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter, mithin zugunsten des Veräußerers, weiterzugeben.

Der Notar hat auf die Bestimmungen des BBodSchG hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren,

- der derzeitige, der frühere Eigentümer und/oder ein Verursacher auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung nach Maßgabe des § 4 BBodSchG verpflichtet sein kann.

Den Beteiligten ist bekannt, dass sie deshalb unabhängig von den vorstehenden Vereinbarungen von Gesetzes wegen u. U. einer weitergehenden Haftung ausgesetzt sind.

Anfallende Kosten bezüglich der Menge Bodenmaterial mit der abfalltechnischen Zuordnung > Z 2 gemäß „Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen in Bayern, Eckpunktepapier (EPP)“ sowie die Entsorgung des Materials von eventuell im Boden vorgefundenen baulichen und technischen Anlagen trägt unabhängig der vorstehenden Vereinbarungen der Veräußerer innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Beurkundung. Aushubmaterial mit der abfalltechnischen Zuordnung Z 0, Z 1.1, Z 1.2, und Z 2 gemäß vorgenanntem Eckpunktepapier liegt vollständig und ohne Beschränkung im Verantwortungsbereich des Erwerbers, welcher alle hierfür anfallenden Kosten zu tragen hat, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart wurde. Hierbei hat der Erwerber die sogenannten „Sowieso-Kosten“ für Erd-, Aushub- und Ausbaumaßnahmen für sein Bauvorhaben immer selbst zu tragen. Das Eckpunktepapier (EPP) ist dem Erwerber bekannt.

b)

Von den vorgenannten Regelungen nicht erfasst sind Kampfmittel (Munition, Kampfstoff und -gerät) und Kampfmittelreste. Aufgrund der militärischen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch heute Kampfmittel und Kampfmittelreste auf der Liegenschaft befinden.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm evtl. Kampfmittel auf dem Kaufgegenstand nicht bekannt sind.

Der Veräußerer haftet nicht für das Freisein des Kaufgegenstandes von Kampfmitteln und Kampfmittelresten.

Der Erwerber übernimmt die alleinige Haftung für die Verkehrssicherheit und stellt den Veräußerer von allen Forderungen (auch von Dritten) frei, die wegen des Vorhandenseins von Kampfmitteln und Kampfmittelresten gegen ihn erhoben werden könnten.

Soweit auf dem Vertragsgrundstück Kampfmittel und Kampfmittelreste aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen.

4. Allgemeine Bestimmungen

Der Veräußerer haftet jedoch für die Ansprüche des Erwerbers aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, wenn der Veräußerer, sein gesetzlicher Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten haben, sowie für grobes Verschulden, Vorsatz oder Arglist.

Der Veräußerer erklärt:

- Verborgene Sachmängel, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind mir nicht bekannt.
- Es wurden keine Abstandsflächen für Nachbargrundstücke übernommen.

Die Bebaubarkeit des Vertragsobjektes im Rahmen des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier 1. BA“ der Stadt Donauwörth und des öffentlichen Baurechts ist Geschäftsgrundlage des heutigen Vertrages. Dem Erwerber sind die Festsetzungen sowie die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier 1. BA“ der Stadt Donauwörth bekannt.

§ 6 VORMERKUNG, AUFLASSUNG, ANTRÄGE

1. Vormerkung

Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch zur Sicherung des Eigentumserwerbsanspruchs des Erwerbers soll nicht erfolgen.

Auf die Bedeutung der Vormerkung und die mit der Nichteintragung verbundenen Risiken wurde vom Notar hingewiesen.

2. Auflassung

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum an dem veräußerten Grundbesitz auf den Erwerber in dem angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht. (unbedingte Auflassung).

3. Bewilligung; Weisung

Die Beteiligten **bewilligen** die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch, jedoch unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass der beurkundende Notar den **Antrag auf Vollzug der Auflassung** beim Grundbuchamt stellt.

Unter Verzicht auf eigenen Vollzugsanspruch **weisen die Beteiligten den Notar einseitig unwiderruflich an**, diesen **Antrag** zu stellen, nachdem der Veräußerer schriftlich (per Post, Fax oder Scan) bestätigt hat oder durch den Erwerber (oder Dritte) nachgewiesen wird, dass die **Zahlung des geschuldeten Kaufpreises** (jeweils ohne Zinsen) **erfolgt** ist. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises dem Notar sofort schriftlich zu bestätigen und dem Notar unverzüglich eine schriftliche Überweisungsbestätigung des Kreditinstitutes zu übersenden, welches die Kaufpreiszahlung erhalten hat.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Beteiligten die Nachweise unverzüglich gegenüber dem Notar erbringen sollten, damit sich die Abwicklung nicht verzögert. **Der Notar ist gesetzlich verpflichtet, die Eigentumsumschreibung erst nach Schlüssigkeitsprüfung der ihm vorgelegten Nachweise zu veranlassen.**

4. Lastenfreistellung; Anträge

Die Löschung aller nicht übernommenen Rechte im Grundbuch wird bewilligt und **beantragt**. Der Notar wird mit der Einholung der Lastenfreistellungserklärungen beauftragt.

Allen der Beschaffung des bedungenen Ranges etwa bestellter Rechte sowie allen der Lastenfreistellung dienenden Löschungs- und Pfandfreigabeerklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

§ 7 VOLLZUG UND HINWEISE

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen.

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB kommen in Betracht – insoweit soll der Notar ein Zeugnis der Gemeinde einholen.

Gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem Naturschutzgesetz kommen nach Angabe der Beteiligten nicht in Betracht – insoweit soll der Notar kein Zeugnis einholen.

Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit gesetzlichen Vorkaufsrechten werden ausgeschlossen.

2. Genehmigungen

Zu dieser Urkunde sind folgende Genehmigungen erforderlich:

- keine.

Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, sollen mit Einlauf bei der Notarstelle als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein; auf Rechtsmittel wird insoweit verzichtet. Ablehnende Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Empfangsvollmacht des Notars insoweit besteht nicht.

3. Vollzugserfordernisse

Zum Vollzug der Urkunde im Grundbuch sind erforderlich

- das **Zeugnis der Gemeinde** zum gesetzlichen Vorkaufsrecht,
- die **Unbedenklichkeitsbescheinigung** des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer,
- der Nachweis der **Kaufpreiszahlung**.

4. Hinweise

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nicht oder unrichtig beurkundeten Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage.

Beide Vertragsteile haften für die Kosten und Steuern, unbeschadet vertraglicher Vereinbarungen.

Der Grundbesitz haftet für Belastungen bis zur Freistellung und für nicht beglichene öffentliche Lasten und Abgaben einschließlich Erschließungs- und Anliegerbeiträgen.

Die Veräußerung von Grundbesitz ändert an etwa bestehenden Miet- oder Pachtverträgen nichts (§ 566 BGB).

Das Eigentum geht nicht schon mit dieser Beurkundung, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Erwerber über.

Vorausleistungen sind Vertrauenssache. Der Notar hat Sicherungsmaßnahmen angeregt und mit den Beteiligten eingehend erörtert.

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

§ 8 KOSTEN UND STEUERN

Die Kosten der Errichtung und Betreuung dieser Urkunde, erforderlicher Bescheinigungen, die Kosten für den Vollzug bei Notar und Grundbuchamt sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

§ 9 WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Vollzugermächtigung

Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde beauftragt.

Er wird - befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB - bevollmächtigt, zur Durchführung der Urkunde Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen und Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen zu treffen.

2. Gültigkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein bzw. nicht durchgeführt werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Soweit Bestimmungen unwirksam sind, gelten ergänzend die gesetzlichen Vorschriften.

3. Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten die Vertragsteile eine beglaubigte Abschrift nach grundbuchamtlichem Vollzug.

Abschriften erhalten:

- jeder Vertragsteil,
- das KU Stadtentwicklung Donauwörth, elektronisch (unverschlüsselt) als pdf-Datei an: liegenschaften@donauwoerth.de
- das Grundbuchamt,
- der gesetzlich Vorkaufsberechtigte – auf Anforderung -,
- das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
- der Gutachterausschuss,
- der Finanzierungsgläubiger.

4. Verjährung

Der Anspruch auf Übergabe und Übereignung des Vertragsgegenstandes unterliegt ebenso wie der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises einer dreißigjährigen Verjährung. Im Übrigen bleiben die gesetzlichen Verjährungsbestimmungen (insbesondere der Verjährungsbeginn) unberührt.

5. Verbraucher

Die Beteiligten wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass bei einem Verbrauchervertrag (d.h. Vertrag zwischen Unternehmer und Verbraucher) jeder Verbraucher vorab ausreichend Gelegenheit erhalten soll, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und dass den Beteiligten der beabsichtigte Vertragstext deshalb in der Regel zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Beteiligten erklären, den Entwurf des heutigen Vertragstextes sowie die in § 5 Nr. 2 genannten Unterlagen mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin erhalten zu haben.

§ 10 BAUVERPFLICHTUNG, WIEDERKAUFSRECHT

Der Erwerber erkennt die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger an und verpflichtet sich weiter, das vertragsgegenständliche Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklung zu bebauen.

Grundlage hierfür ist u.a. das Qualitätshandbuch für das Alfred-Delp-Quartier, herausgegeben von der Stadt Donauwörth, welches dem Erwerber bekannt ist.

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundbesitz gemäß den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes für das Baugebiet in Donauwörth „Alfred-Delp-Quartier 1. BA“ ein Wohnhaus (Einfamilienhaus) innerhalb von zwei Jahren, vom heutigen Tage an gerechnet, wenigstens im Rohbau, zu erstellen.

Der Erwerber wird von der Verpflichtung zur Einhaltung der übernommenen Baufrist nur durch höhere Gewalt entbunden.

In diesem Falle verlängert sich die bedungene Baufrist um die Dauer des durch höhere Gewalt verursachten Bauhindernisses.

Der Erwerber räumt hiermit dem Veräußerer an dem Kaufgrundbesitz das

Wiederkaufsrecht

ein.

Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- a) das bedungene Bauvorhaben nach Maßgabe der vorgenannten Bestimmungen nicht innerhalb der vereinbarten Baufrist durchgeführt ist, oder
- b) der Kaufgrundbesitz vor Durchführung dieses Bauvorhabens ohne Zustimmung des Veräußerers ganz oder teilweise veräußert oder im Erbbaurecht vergeben wird, oder

- c) der Erwerber gegen die Selbstnutzungsverpflichtung aus § 16 dieser Urkunde verstößt, oder
- d) der Erwerber Falschaussagen in der Nachweisliste gemacht hat. Die entsprechende Nachweisliste ist dieser Urkunde – rein informatorisch, ohne wesentlicher Bestandteil zu sein – in Kopie, als Anlage 2 beigelegt.

Übt der Veräußerer das Wiederkaufsrecht aus, so ist der Kaufgrundbesitz frei von Rechten Dritter, mit Ausnahme der Belastungen gemäß § 11 (Versorgungsleitungen) und solcher Belastungen, hinsichtlich derer der Veräußerer selbst der Berechtigte ist, an den Veräußerer zurück zu übertragen.

Als Wiederkaufspreis gilt der auf Grund dieses Vertrages für den Kaufgrundbesitz an den Veräußerer bezahlte Kaufpreis samt allen aus diesem Vertrag sich ergebenden und an den Veräußerer geleisteten weiteren Geldbeträgen zuzüglich des Schätzwertes eines auf dem Kaufgrundbesitz etwa errichteten Bauwerkes, jedoch nicht höher als die nachgewiesenen Selbstkosten des Bauwerks. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Beteiligten über die Höhe des Wiederkaufspreises entscheidet auf Antrag auch nur eines Beteiligten ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) als Schiedsgutachter im Sinne der §§ 317 ff. BGB, der auf Antrag auch nur eines Beteiligten für die Beteiligten verbindlich von der Industrie- und Handelskammer Schwaben benannt wird. Die gerichtliche Überprüfung des Gutachtens ist jedoch uneingeschränkt möglich; § 319 BGB findet keine Anwendung. Die Kosten des Gutachtens und die Kostenvorschüsse für den Sachverständigen tragen die Beteiligten jeweils zur Hälfte.

Alle auf Grund der Ausübung und Durchführung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten, Auslagen und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen, ebenso die Kosten der späteren Löschung der Rückauflassungsvormerkung. Der Veräußerer ist berechtigt, derartige Beträge bei der Zahlung des Wiederkaufspreises einzubehalten.

Das Wiederkaufsrecht gemäß vorstehend a) bis c) erlischt, sobald das bedungene Bauvorhaben durchgeführt ist und die Selbstnutzungsverpflichtung erloschen ist.

Im Übrigen gelten für das Wiederkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Zur Sicherung des sich aus einer etwaigen Ausübung des Wiederkaufsrechtes ergebenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundbesitz bewilligen und

b e a n t r a g e n

die Vertragsteile die Eintragung einer entsprechenden **befristeten**

V o r m e r k u n g

gemäß § 883 BGB zugunsten des Veräußerers an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch. **Diese Vormerkung ist befristet und erlischt nach Ablauf von zehn Jahren, gerechnet ab dem heutigen Tag.**

Die Wiederkaufsrechtsbestellung wird hiermit ausdrücklich angenommen. Das Wiederkaufsrecht ist vom Veräußerer für den jeweiligen Wiederkaufsfall schriftlich gegenüber dem Erwerber innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Kenntnis des Veräußerers von dem Eintritt des betreffenden Wiederkaufsfalls gemäß vorstehend a) bis d) auszuüben.

Der Veräußerer verpflichtet sich, wenn und soweit zur Finanzierung des bedungenen Bauvorhabens erforderlich, entsprechenden Belastungen des Kaufgrundbesitzes den Vorrang vor seiner Vormerkung einzuräumen.

§ 11 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Durch den vertragsgegenständlichen Grundbesitz können vom Veräußerer oder der Stadt Donauwörth gegebenenfalls Kanäle und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Der Erwerber verpflichtet sich, die Verlegung der Kanäle und der sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen und die mit der Verlegung, Instandhaltung, eventuellen Ausbesserung und Erneuerung verbundene Benützung seines Grundbesitzes unentgeltlich zu dulden. Der Veräußerer oder die Stadt Do-

nauwörth ist jedoch verpflichtet bei derartigen Arbeiten den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herstellen zu lassen.

Auf Verlangen des Veräußerers oder der Stadt Donauwörth wird er gegebenenfalls die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten in das Grundbuch bewilligen und zwar auf Kosten des Veräußerers.

Eine Vormerkung soll im Grundbuch nicht eingetragen werden.

Durch die genannten Anlagen darf das Bauvorhaben jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Der Erwerber hat diese Verpflichtung eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Bestimmung, dass sie jeweils auch weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen ist.

§ 12 BELEUCHTUNGSMASTEN UND STRAßENBEGRENZUNG

a)

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf der Grundstücksgrenze bzw. auf seinem Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze die Erstellung von Beleuchtungsmasten ohne Entschädigung zu dulden, soweit sich die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit zur Erstellung solcher Masten ergibt.

b)

Der Erwerber hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 0,5 m auf dem Baugrundstück zu dulden.

c)

Der Erwerber hat diese Verpflichtungen eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Bestimmung, dass sie jeweils auch weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen ist.

§ 13 GRENZZEICHEN

Der Erwerber verpflichtet sich, die Grenzsteine seines vorgenannten Grundstücks auf seine Kosten wieder setzen zu lassen, wenn diese durch sein Verschulden entfernt, beschädigt oder verschoben werden.

Sollte sich nicht feststellen lassen, wer der Verschuldner ist, so ist der Erwerber verpflichtet, die Grenzsteine, die nur seinen vertragsgegenständlichen Grundbesitz und ein städt. Grundstück bzw. ein Grundstück des Veräußerers abmarken, auf seine Kosten setzen zu lassen, wobei die Neusetzung durch die Stadt Donauwörth bzw. den Veräußerer zu veranlassen ist.

Der Erwerber ist verpflichtet, evtl. fehlende Grenzsteine innerhalb von einer Woche nach der heutigen Beurkundung dem Veräußerer mitzuteilen.

Die Kosten für die Neusetzung von Grenzsteinen, die das vorgenannte Grundstück des Erwerbers und andere private Grundstücke abmarken, müssen von dem Erwerber und den Eigentümern der anderen, an den Grenzstein angrenzenden privaten Grundstücke zu gleichen Teilen getragen werden, wobei die Neusetzung der Grenzsteine durch den Veräußerer oder die Stadt Donauwörth zu veranlassen ist.

Zu Vorstehendem wird noch fest- und klargestellt, dass in diesen Bestimmungen über die Kostenbeteiligung der Eigentümer der angrenzenden privaten Grundstücke, keine unmittelbare Zahlungspflicht der genannten Eigentümer begründet wird, die entsprechende Zahlungspflicht jedoch durch den Veräußerer den Eigentümern der anderen betroffenen Grundstücke auferlegt wird, gegebenenfalls auferlegt wurde.

§ 14 BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen hinsichtlich des Vertragsgrundstücks muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Dem Erwerber ist bekannt, dass sich auf dem Vertragsgrundstück ein nachqualifiziertes Bo-

dendenkmal (D-7-7230-0362, Befestigungsanlagen der frühen Neuzeit) befindet.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Vertragsgrundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiter) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht. Der Veräußerer übernimmt keinerlei Kosten, welche im Zusammenhang dem Bodendenkmal entstehen.

§ 15 BODENVERHÄLTNISSE

Vom Veräußerer wurde auf die Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ hingewiesen. Der Erwerber hat die Vorgaben bei der Bebauung des Grundstückes zu

beachten. Dem Erwerber wurde vom Veräußerer empfohlen ein Bodengutachten zum Vertragsobjekt erstellen zu lassen.

§ 16 KAUFPREISAUFZAHLUNG

Für den Fall, dass der Erwerber, dessen Ehepartner bzw. dessen Lebenspartner nach dem LPartG oder deren Verwandte in gerader Linie das auf dem Vertragsgrundstück zu errichtende Wohngebäude innerhalb der nächsten acht Jahre, gerechnet ab dem heutigen Tag, nicht mindestens fünf Jahre, gerechnet ab dem Tag des Bezugs und Anmeldung bei der Einwohnermeldestelle bei der Stadt Donauwörth, ausschließlich und ununterbrochen selbst bewohnt haben, wobei der Erstbezug des zu errichtenden Wohngebäudes zwingend auch durch den heutigen Erwerber zu erfolgen hat, ist der jeweilige Eigentümer des Vertragsgrundstücks verpflichtet, an das **KU Stadtentwicklung Donauwörth** eine Kaufpreisaufzahlung in Höhe der Wertsteigerung des Bodenwerts des Vertragsgrundstücks, maximal jedoch eine Kaufpreisaufzahlung in Höhe von 10 % des Gesamtkaufpreises abzüglich der Beträge gemäß § 3 Ziffer 1 lit. b), somit insgesamt maximal € ????? - Euro – ??????????, zu bezahlen. Die Höhe der Wertsteigerung des Bodenwerts des Vertragsgrundstücks bestimmt sich nach der Differenz zwischen dem Bodenwert des Vertragsgrundstücks zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung und dem Bodenwert des Vertragsgrundstücks zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Selbstnutzungsverpflichtung (jeweils im erschlossenen Zustand i.S.v. § 3 Ziffer 1 lit. b).

Die Vertragsteile vereinbaren hierzu weiter, dass eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung von maximal einer Wohneinheit des Vertragsobjekts, deren Fläche weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche betragen muss, auch an andere als die vorgenannten Personen erlaubt ist. Als Verstoß, welcher die Kaufpreisaufzahlung auslöst, gilt somit nur eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung von mehr als einer Wohneinheit des Vertragsobjekts oder von 50 % oder mehr der Gesamtwohnfläche.

Bei einem Verstoß gegen die vorgenannte Selbstnutzungsverpflichtung hat die Bezahlung zehn Tage nach einem Verstoß zu erfolgen, z. B. bei Erstbe-

zug durch dritte Personen oder ohne den heutigen Erwerber, innerhalb von zehn Tagen nach Erstbezug, wobei die entsprechende Nachweispflicht dem vorgenannten Personenkreis (= Erwerber, Ehepartner, Abkömmlinge) obliegt.

Eine Verzinsung hat nicht zu erfolgen.

Übt der Veräußerer das Wiederkaufsrecht aus § 10 lit. c) aus, entfällt die Verpflichtung zur Kaufpreisaufzahlung.

Wegen dieser Verpflichtung zur Kaufpreisaufzahlung unterwirft sich der Erwerber in Höhe des vorgenannten Maximalbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Fälligkeitsnachweis erteilt werden; hierin liegt keine Umkehr der Beweislast.

Eine dingliche Sicherung wird, trotz Hinweis des Notars auf die damit verbundenen Risiken, nicht gewünscht.

§ 17 KAUFPREISRÜCKERSTATTUNG (BONUSZAHLUNG FÜR ENERGIEOPTIMIERTES BAUEN)

Der Erwerber erhält für das auf dem Vertragsobjekt zu erstellende Wohngebäude, welches für Wohnzwecke geeignet ist, vom Veräußerer nachfolgenden Kaufpreisabschlag, sollten die Kriterien des nachfolgenden energetischen Baustandards eingehalten werden:

- (1) **KfW-Effizienzhausstandard 40 mit dem „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“** oder besser (bzw. vergleichbare Bauweise) **und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt: € 10,00** pro Quadratmeter Grundstücksfläche – Euro zehn -,
- (2) **Passivhausstandard € 20,00** pro Quadratmeter Grundstücksfläche – Euro zwanzig -.

Die jeweilige Bonuszahlung ist begrenzt auf die vertragsbezogene Grundstücksfläche (vgl. § 1 dieser Urkunde).

Grundlage sind die Werte der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags gültigen gesetzlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes.

Die **KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Donauwörth** verpflichtet sich gegenüber dem Erwerber die Kaufpreisrückerstattung in vorgenannter und nachzuweisender Höhe, auf schriftlichen Antrag und unter Vorlage entsprechender Unterlagen und Nachweise beim Veräußerer nach baulicher Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb von vier Monaten, Kaufpreiszahlung vorausgesetzt, an den Erwerber zu überweisen. Die Nachweispflicht gegenüber dem Veräußerer obliegt dem Erwerber. Als Nachweis gilt für Ziffer (1) die Vorlage eines bedarfsorientierten Energieausweises mit Bestätigung eines Energieberaters oder der Bewilligungsbescheid der KfW sowie für Ziffer (2) das Zertifikat "Qualitätsgeprüftes Passivhaus" des Passivhausinstituts Darmstadt.

Die Beantragung der Bonuszahlung ist bis zu 4 – vier – Jahre nach der heutigen Beurkundung möglich. Maßgeblich ist der Eingang des schriftlichen Antrags samt entsprechender Unterlagen und Nachweise beim Veräußerer.

§ 18 HAFTUNG DES ERWERBERS FÜR ERSCHLIEßUNGSEINRICHTUNGEN

Der Erwerber haftet für etwaige Beschädigungen an fertiggestellten Erschließungs- und Versorgungsanlagen, die durch von ihm veranlasste Baumaßnahmen entstehen, unabhängig von einem etwaigen Verschulden, und ist verpflichtet, derartige Schäden unverzüglich auf seine Kosten beheben zu lassen.

Der Erwerber wurde darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Kaserne durch Teilfertigstellung von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Straßen, immer wieder zu Teilsperren von Straßen, auch nach Besitzübergang am Vertragsgegenstand, kommen kann. Der Erwerber wurde ferner darauf hingewiesen, dass in den angrenzenden Baubereichen Erschließungsmaßnahmen und Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden, möglicherweise auch erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme des Erwerbers.

Der Erwerber nimmt hiervon Kenntnis. Ansprüche des Erwerbers, auch Schadensersatzansprüche, aus vorgenannten Umständen werden ausgeschlossen, insbesondere auch wegen etwaiger Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Schmutz.

§ 19 VOLLMACHT

Der Veräußerer erteilt hiermit dem Erwerber unabhängig von den Vereinbarungen zum Besitzübergang

Vollmacht

- Das Grundstück in Abstimmung mit dem Veräußerer auf eigene Gefahr zur Bauvorbereitung zu betreten und betreten zu lassen sowie Bodenuntersuchungen vorzunehmen.
- Bauvoranfragen sowie Antrag auf Erteilung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen zu stellen, hierzu erforderliche Nachbarezustimmungen einzuholen und gegebenenfalls diesbezügliche Rechtsmittel einzulegen.

Der Erwerber haftet dem Veräußerer jedoch dafür, dass diesem keine Kosten und bei einer etwaigen Rückabwicklung des Vertrags keine tatsächlichen oder rechtlichen Nachteile entstehen.

Die Vollmacht ist nur aus wichtigem Grund widerruflich.

§ 20 ZUSTIMMUNG ZUM KÜNFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

Dem Erwerber ist bekannt, dass für die Teilfläche II. (ehemals Ankerzentrum) gegenwärtig von der Stadt Donauwörth das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Dem Erwerber ist somit eine künftig beabsichtigte Bebauung auf der Teilfläche II bekannt und er stimmt schon jetzt dem zukünftigen Bebauungsplan hierfür zu.

§ 21 VEREINFACHTE UMLEGUNG

Dem Erwerber ist bekannt, dass im Zuge der Neubebauung und der Erschließung möglicherweise noch Grundstücksflächen insbesondere zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen arrondiert werden müssen. Der Erwerber stimmt den insoweit ggf. erforderlichen Ab- bzw. Zuschreibungen von untergeordneten Grundstücksflächen vom bzw. zum Vertragsgegenstand sowie einer anschließenden Endvermessung des Vertragsgegenstands zu. Der Erwerber ist damit einverstanden, dass die Grundstücksarrondierung auch im vereinfachten Umlegungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB durchgeführt werden kann und die Flächen des Vertragsgegenstands in ein vereinfachtes Umlegungsverfahren einbezogen werden. Die Stadt Donauwörth und/oder der Veräußerer beabsichtigen, eine vereinfachte Umlegung auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu übertragen. Der Erwerber stimmt bereits heute einem Beschluss über die vereinfachte Umlegung zu und verzichtet auf Rechtsmittel gegen den Umlegungsbeschluss. Eine Anpassung des Kaufpreises gemäß § 3.1 infolge etwaiger Grundstücksflächenab- bzw. -zuschreibungen vom bzw. zum Vertragsgegenstand erfolgt zum in § 3.1 vereinbarten Quadratmeterpreis.

Der Erwerber ermächtigt und bevollmächtigt bereits heute jeweils den Veräußerer und die Stadt Donauwörth, die Flächen des Vertragsgegenstands in ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB einzubeziehen und die vorgenannten Ab- bzw. Zuschreibungen von untergeordneten Grundstücksflächen vom bzw. zum Vertragsgegenstand sowie eine anschließende Endvermessung des Vertragsgegenstands im vereinfachten Umlegungsverfahren durchzuführen. Diese Vollmacht schließt alle Erklärungen und Handlungen ein, die zur Durchführung des vereinfachten Umlegungsverfahrens nötig und nützlich sind.

§ 22 FESTSTELLUNG

Der Vertreter der **KU Stadtentwicklung Donauwörth Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Donauwörth** stellt im Hinblick auf Art. 75 Abs. 1 BayGO fest, dass die hier vorgenommene Grundbesitzveräußerung nicht unter Wert erfolgt.

Anlagen:

Anlage 1 (Lageplan der abgebrochenen Gebäude)

Anlage 2 (Nachweisliste)

**Lageplan zur Durchsicht vorgelegt,
Urkunde vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**