

UVZ Nr.

SB: Ri

Vorgang: 28082

KAUFVERTRAG

Heute, den

- -

erschieden vor mir

Dr. Christian Auer

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

1. Herr Patrick **Wörle**,
geboren am 09.10.1991
geschäftsans.: Rathausgasse 1 in 86609 Donauwörth,
mir, Notar, persönlich bekannt,
Verwaltungsbeamter bei der Stadt Donauwörth,
hier heute handelnd
aufgrund der heute in Urschrift vorliegenden und dieser Urkunde beige-
fügten Vollmacht vom [???:]» sowie des beglaubigten Auszuges der Nie-
derschrift über die Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses vom
[???:]» für die,
Stadt Donauwörth
Anschrift: 86609 Donauwörth, Rathausgasse 1.
2. Frau
geboren am
sowie deren Ehegatte
Herr
geboren am
wohnhaft
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend, ???
beide ausgewiesen durch ihren deutschen Lichtbildausweis.

Die Beteiligten erklärten, 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 Ansu-
chen auf Beurkundung mündlich zur Niederschrift, was folgt:

§ 1 SACHSTAND

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts für

Blatt

ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

Gemarkung

BV Nr.	Flist. Nr.	Beschrieb	Größe

Abteilung I (Eigentümer):

Stadt 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.

2. Vermessung ???????

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

Nr. ????

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.

§ 2 VERKAUF

1. Grundbesitz

Die **Stadt Donauwörth**

- nachfolgend „der Veräußerer“ genannt -

verkauft

hiermit

an

- nachfolgend „der Erwerber“ genannt -

zum Miteigentum 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 € 220,00.

Von dem Kaufpreis entfällt ein Teilbetrag in Höhe von € ????? (ca. ????? € / qm) auf das Grundstück und der Restbetrag auf die in lit. b) genannten Beträge.

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)

Wegen der Erschließungs-, Anschluss- und Herstellungsbeiträge im weitesten Sinn, sei es nach dem Baugesetzbuch, dem Kommunalabgabengesetz oder sonstigen Rechtsgrundlagen, vereinbaren die Beteiligten folgendes:

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung über die Erhebung von Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträgen durch die Stadt Donauwörth berechnet.

Für die Ablösung des Erschließungsbeitrages (Nelkenweg) im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 3 Baugesetzbuch ist gemäß Beschluss des Stadtrates pro qm Grundstücksfläche ein Betrag von EUR 53,00 für die straßenmäßige Erschließung zu entrichten. Bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit (hier 2 Vollgeschosse) wird zusätzlich ein Nutzungsfaktor von 1,3 auf die Grundstücksfläche berechnet.

Dies ergibt einen Erschließungskostenbeitrag für ???? qm von insgesamt

€ ???????

- Euro ?????? -.

Die Bezahlung des Ablösungsbetrages erfolgt mit der Kaufpreiszahlung. Mit der Bezahlung des Ablösungsbeitrages ist der Erschließungsbeitrag für das Vertragsgrundstück abgelöst und damit die Beitragspflicht erloschen.

Für das vertragsgegenständliche Grundstück ist bereits die Beitragspflicht für die Wasserversorgungsanlage und die Entwässerungsanlage entstanden. Hierfür werden durch die Stadt Donauwörth Vorausleistungsbeiträge auf die Entwässerungseinrichtung und auf die Wasserversorgungsanlage gemäß

Art. 5 Abs. 5 letzter Satz KAG erhoben. Der Beitrag wurde jeweils für die Grundstücksfläche und ein Viertel der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche berechnet.

Die Beiträge beziffern sich wie folgt:

- **Herstellungsbeiträge Entwässerungseinrichtung:**
der zu zahlende Herstellungsbeitrag beträgt bei ?????? qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche vervielfacht mit einem Beitragssatz von € 4,10
= € ??????
zuzüglich ¼ beitragspflichtige Grundstücksfläche als unbebautes Grundstück (§ 5 Abs. 3 BGS EWS) = ?????? qm belastungsfähige Geschoßfläche vervielfacht mit dem Beitragssatz von € 14,85
= € ??????
Summe € ??????.
- **Herstellungsbeiträge Wasserversorgungseinrichtung:**
der zu zahlende Herstellungsbeitrag beträgt bei ??????? qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche vervielfacht mit einem Beitragssatz von € 1,40
= € ???????
zuzüglich ¼ beitragspflichtige Grundstücksfläche als unbebautes Grundstück (§ 5 Abs. 3 BGS/WAS) = ??????? qm belastungsfähige Geschoßfläche vervielfacht mit dem Beitragssatz von € 6,50
= € ???????
Summe (netto) € ?????? zuzüglich 7 % Umsatzsteuer € ???
Summe (brutto) € ??????.

Die Bezahlung der **Vorausleistungsbeiträge** auf die Entwässerungseinrichtung sowie die Erstattung der Vorausleistungsbeiträge auf die Wasserversorgungseinrichtung erfolgt **mit der Kaufpreiszahlung**. Nach Bebauung und Feststellung der endgültigen Beitragsschuld wird der jeweilige Vorausleistungsbeitrag hiermit verrechnet und durch die Stadt Donauwörth abgerechnet.

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 das Stadtbauamt innerhalb eines Monats an die Stadt Donauwörth zu entrichten.

Auf dem Vertragsgrundstück ist ein Regenspeicher für das anfallende Niederschlagswasser installiert. Dieser ersetzt den nach der städtischen Entwässerungssatzung vorgeschriebenen Kontrollschacht und befindet sich 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 wurden dem Erwerber ausgehändigt. Er bestätigt den Empfang 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 Gesamtkaufpreis muss ohne weitere Sicherheiten innerhalb **eines Monats** ab dem heutigen Tag auf dem Konto des Zahlungsempfängers gutgeschrieben sein.

Eine gesonderte Rechnungsstellung durch die Stadt Donauwörth erfolgt nicht mehr.

3. Konto

Der Kaufpreis ist auf eines der nachgenannten Konten der Stadt Donauwörth zu überweisen:

Kreditinstitut: Sparkasse Nordschwaben

IBAN: DE07 7225 1520 0190 0010 65

BIC: BYLADEM1DLG

oder

Kreditinstitut: Raiffeisen-Volksbank Donauwörth eG

IBAN: DE44 7229 0100 0003 2001 40

BIC: GENODEF1DON

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 nach Ablauf eines Monats ab dem heutigen Tag 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 nach Maßgabe des Kaufvertrages bei Ablösung von Belastungen an den Berechtigten und im Übrigen an den Veräußerer auszu zahlen.

Die Zweckerklärung wird eingeschränkt: Die Grundpfandrechte dienen 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 dem Erwerber jeweils unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

Vollmacht

zur Bestellung von vollstreckbaren (§ 800 ZPO) Grundpfandrechten am Vertragsobjekt mit beliebigen Zinsen und sonstigen Nebenleistungen. Die Vollmacht gilt 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.

Die Stadt Donauwörth stellt fest, dass die aufgrund dieser Vollmacht bestellten Grundschulden gemäß § 3 Nr. 4 der Verordnung über kreditähnliche kommunale Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei sind. Die Vollmacht an den jeweiligen Erwerber enthält insbesondere auch die Ermächtigung jedes Erwerbers, diese Feststellung auch in der jeweiligen Grundschuldbestellung für die Stadt Donauwörth zu treffen bzw. zu wiederholen.

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

Vollmacht,

alle erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben zur Darlehensbeschaffung, zu Grundschuldbestellungen einschließlich der Abgabe von Schuldanerkenntnissen, 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.

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

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.

2. Sachmängel

Der Erwerber hat den Vertragsgegenstand besichtigt.

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 Grundstücken übliche und zu erwartende Beschaffenheit nicht erreicht wird. Weitere als ausdrücklich in der Urkunde genannte Garantien 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. Dem Erwerber wird empfohlen, für den Vertragsgegenstand eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

3. 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 Riedlingen „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ 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 Riedlingen „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ der Stadt Donauwörth bekannt.

§ 6 VORMERKUNG, AUFLASSUNG, ANTRÄGE

1. Vormerkung

Eine Vormerkung zur Sicherung des Eigentumserwerbsanspruchs des Erwerbers soll nicht im Grundbuch eingetragen werden. Auf die damit verbundenen Risiken wurde der Erwerber 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 schriftliche Überweisungsbestätigungen des Kreditinstitutes und / oder abzulösender Gläubiger zu übersenden, welche die Kaufpreiszahlung erhalten haben.

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 kommen nicht in Betracht.

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

- 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,
- die Stadt Donauwörth, zusätzlich elektronisch (unverschlüsselt) als pdf-Datei an: liegenschaften@donauwoerth.de,
- das Grundbuchamt,
- 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 erklärten, den Entwurf des heutigen Vertragstextes mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin erhalten zu haben.

§ 10 BAUVERPFLICHTUNG

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundbesitz gemäß den Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes für das Baugebiet der Stadt Donauwörth in Riedlingen „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ 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.
- c) der Erwerber gegen die Selbstnutzungsverpflichtung aus § 15 dieser Urkunde verstößt.
- 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 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 Handels-

kammer 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 Rückkauflassungsvormerkung. Der Veräußerer ist berechtigt, derartige Beträge bei der Zahlung des Wiederkaufspreises einzubehalten.

Das Wiederkaufsrecht 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

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

Auf Verlangen des Veräußerers 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 abmarken, auf seine Kosten setzen zu lassen, wobei die Neusetzung durch die Stadt Donauwörth 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 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 die Stadt Donauwörth den Eigentümern der anderen betroffenen Grundstücke auferlegt wird, gegebenenfalls auferlegt wurde.

§ 14 BODENVERHÄLTNISSE

Vom Veräußerer wurde auf die Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan „2. Änderung Wohnpark Donauwörth, BA 5“ hingewiesen, insbesondere auf Ziff. 5 (Gestaltung der Gebäude), 9.4 (Einfriedungen) und Ziff. 12.5 (Zisternen). Der Erwerber hat die Vorgaben bei der Bebauung des Grundstückes zu beachten.

§ 15 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 die Stadt 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 Erstbezug 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.

§ 16 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 „Qualitätssiegel 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 Stadt Donauwörth verpflichtet sich gegenüber dem Erwerber die Kaufpreiserstattung 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 zudem das Nachhaltigkeitszertifikat (QNG) oder eine Lebenszyklusanalyse (LCA) nach den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) von einem Energie-Effizienz Experten 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.

§ 17 FESTSTELLUNG

Der Vertreter der Stadt Donauwörth stellt im Hinblick auf Art. 75 Abs. 1 BayGO fest, dass die hier vorgenommene Grundbesitzveräußerung nicht unter Wert erfolgt.

Anlage:

(Nachweisliste)

**Urkunde vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**