

Markt Pfaffenhofen/? -KV-

UVZ-Nr. / - ds -

## **Kaufvertrag mit Auflassung**

Vor mir,

, Notar/in in Neu-Ulm

mit der Notarkanzlei in 89231 Neu-Ulm, Insel 2

erschien heute, am

- . -

im Sitzungssaal des Rathauses in 89284 Pfaffenhofen, Kirchplatz 6, wohin  
ich mich anlässlich des heutigen Amtstages begeben habe:

1. Herr Dr. Sebastian S p a r w a s s e r , von Person bekannt,  
1. Bürgermeister der Marktgemeinde Pfaffenhofen,  
hier **h a n d e l n d** als gesetzlicher Vertreter für die

Marktgemeinde P f a f f e n h o f e n

(Postanschrift: 89284 Pfaffenhofen, Kirchplatz 6)

vorbehaltlich der Genehmigung durch den Marktgemeinderat bzw. den  
zuständigen Ausschuss.

2. [???:»,  
ausgewiesen durch Personalausweis.

Die Erschienenen erklären, dass die Vertragsteile im Sinne des Geldwäs-  
chegesetzes auf eigene Rechnung handeln.

Der Erwerber erklärt, in dieser Urkunde als Verbraucher zu handeln, der  
Veräußerer als Unternehmer. Die Vertragsteile bestätigen, dass ihnen gem.  
§ 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkun-  
dung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und Durchsicht durch

3. Der Grundbesitz ist aus dem dieser Urkunde als Anlage beigefügtem Plan ersichtlich. Der Lageplan, auf welchen verwiesen wird, wurde den Beteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt, mit ihnen besprochen und von ihnen genehmigt, wobei der Notar darauf hingewiesen hat,

dass er keine Haftung für die Maßstabsgenauigkeit des Plans übernehmen kann.

## **§ 2 Verkauf**

Die Marktgemeinde Pfaffenhofen

– in dieser Urkunde als „Veräußerer“ bezeichnet –

verkauft das unter § 1 Nr. 1 und Nr. 2 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten, den Bestandteilen und dem Zubehör

an

[???:»

– in dieser Urkunde, auch bei mehreren Personen, als "der Erwerber" bezeichnet –

zu Miteigentum zu gleichen Teilen.

Dieses Anteils- bzw. Gemeinschaftsverhältnis gilt für alle Rechte des Erwerbers gemäß dieser Urkunde, namentlich für die Auflassung.

Soweit nichts anderes bestimmt ist, haften mehrere Erwerber für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

## **§ 3 Auflassung (ohne Eintragungsbewilligung), Auflassungsvormerkung**

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang einig, bei mehreren im angegebenen Berechtigungsverhältnis. Diese

### **Auflassung**

enthält keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag. Zu deren Erklärung wird der Notar durch die Beteiligten unwiderruflich, über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt.

Von dieser Vollmacht darf der Notar im Innenverhältnis erst dann Gebrauch machen, wenn der Verkäufer die Kaufpreiszahlung (ohne etwaige Zinsen) schriftlich bestätigt hat. Hierzu ist der Verkäufer unverzüglich nach Kaufpreiszahlung verpflichtet. Hilfsweise kann der Käufer die Kaufpreiszahlung

(ohne etwaige Zinsen) durch Bankbestätigung nachweisen. Der Bestätigung des Verkäufers steht die etwaiger Ablösegläubiger gleich.

Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung wird nach Belehrung über die Bedeutung einer solchen Vormerkung nicht gewünscht.

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

#### **§ 4 Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt [???:]» EUR/qm, somit insgesamt **EUR**

- in Worten: **Euro** -.

Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von 30 Tagen, gerechnet ab heute, zur Zahlung fällig. Er ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen.

Der Gesamtkaufpreis ist zu überweisen auf das Konto der Marktgemeinde Pfaffenhofen bei der VR-Bank Neu-Ulm eG, IBAN: DE41 7306 1191 0003 2121 06.

Der Erwerber unterwirft sich wegen aller in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Marktgemeinde Pfaffenhofen jederzeit ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

Der Vertreter der Marktgemeinde Pfaffenhofen versichert, dass das Vertragsobjekt, insbesondere auch unter Berücksichtigung der weiteren vom Erwerber übernommenen Verpflichtungen, nicht unter Wert verkauft wird.

#### **§ 5 Verzugsfolgen**

Der Erwerber kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages den Gesamtkaufpreis bezahlt. Bei Verzug ist der gesetzliche Verzugsschaden (insbesondere Verzinsung) zu ersetzen.

Für den Verzug gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Verzugszinsregelung mit 5 % über dem Basiszinssatz.

Die Zinsen sind mit der Hauptsache fällig.

Darüber hinaus behält sich der Veräußerer für den Fall des Zahlungsverzuges bis zur vollen Bezahlung des Gesamtaufpreises das Recht zum einseitigen Rücktritt von diesem Vertrag (schuldrechtlichen Vertrag) vor. Die Rücktrittsübung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber den Erwerbern zu erfolgen. Die mit einer etwaigen Rücktrittsübung zusammenhängenden Kosten belasten den Erwerber.

## **§ 6 Übergang, Erschließung**

1.

Besitz, Nutzen und alle öffentlichen Lasten und Abgaben des Vertragsobjektes sowie die Gefahr und die dem Eigentümer des Vertragsobjektes obliegenden Verpflichtungen hinsichtlich Verkehrssicherung, Reinigung, Räum- und Streudienst und dergleichen gehen auf den Erwerber über mit Wirkung ab vollständiger Zahlung des Gesamtaufpreises.

Die Grundsteuerlast geht ab dem 01.01.2026 auf den Erwerber über.

2.

Der veräußerte Grundbesitz ist nach Zusicherung des Vertreters des Veräußerers nicht vermietet bzw. verpachtet.

3.

Alle das Vertragsobjekt betreffenden Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen für Maßnahmen, für die bis zum gestrigen Tage ein Beitragsbescheid zugegangen ist, treffen den Verkäufer.

Alle Erschließungsbeiträge und Anliegerleistungen für Maßnahmen, für die vom heutigen Tage an ein Beitragsbescheid zugeht, gehen zu Lasten des Käufers.

## **§ 7 Haftung**

Der Veräußerer haftet in Bezug auf das Vertragsobjekt, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, nur für ungehinderten Besitzübergang und lastenfreien Eigentumserwerb hinsichtlich im Grundbuch eingetragener Rechte. Der Veräußerer haftet ferner dafür, dass das Ver-

tragsobjekt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden kann.

Im Übrigen haftet der Veräußerer in keiner Weise, insbesondere nicht für Sachmängel, Bodenbeschaffenheit und Flächengröße.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzliche oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des anderen Vertragsteils steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Veräußerer versichert, dass ihm hinsichtlich des Vertragsobjektes über das Bestehen von versteckten Mängeln, altrechtlichen Dienstbarkeiten oder etwaigen Altlasten nichts bekannt ist.

Der Zustand des Vertragsobjektes ist dem Erwerber bekannt. Das Vertragsobjekt wird in dem Zustand veräußert, in dem es sich heute befindet.

Die Beteiligten stimmen allen Löschungen, Pfandfreigaben und Rangänderungen zu, die der beurkundende Notar, dessen amtlich bestellter Vertreter oder Amtsnachfolger jetzt oder später zur Grundbuchvorlage bringt.

## **§ 8 Herstellungsbeiträge**

Folgende Herstellungsbeiträge wurden bereits beglichen und sind im Kaufpreis enthalten:

Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage

Grundstücksfläche: 302 qm

Geschossfläche (1/4 der Bauplatzfläche): 75,50 qm

Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage

Grundstücksfläche: 302 qm

Geschossfläche (1/4 der Bauplatzfläche): 75,50 qm

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass je nach Bebauung noch weitere Herstellungsbeiträge anfallen können. Diese sind vom Käufer gegebenenfalls gesondert zu begleichen.

## **§ 9 Wasserleitungs- und Abwasseranschluss**

Nach Angabe wird ein Übergabeschacht für das Abwasser auf dem Grundstück noch errichtet ebenso wird ein Wasseranschluss bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Diese Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wasserleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude ist nach Verlegung direkt vom Käufer zu bezahlen.

## **§ 10 Bauverpflichtung**

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf dem Kaufobjekt innerhalb von vier Jahren nach Kauf des Grundstücks ein dem Bebauungsplan entsprechendes Wohnhaus bezugsfertig zu erstellen und die in dem Bebauungsplan vorgeschriebene Bepflanzung einzuhalten.

Der Erwerber hat sich vor der Beurkundung dieses Kaufvertrages über die Möglichkeit der Bebauung des Kaufobjektes und etwa bestehende Auflagen eingehend bei der Marktgemeinde Pfaffenhofen informiert.

Die Bebauung des Vertragsobjektes bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wohnpark Waldwinkel" vom 16.05.1973 sowie der 2. Änderung vom 14.10.2022. Der Erwerber erkennt diesen unwiderruflich mit Wirkung auch für seine Rechtsnachfolger unter Verzicht auf Rechtsmittel an. Er verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

## **§ 11 Wiederkaufsrecht**

- 1) Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung nach § 9 dieser Urkunde steht der Marktgemeinde Pfaffenhofen am Vertragsobjekt das Wiederkaufsrecht zu.

Das gleiche gilt, wenn der Erwerber das Vertragsobjekt weiterveräußert, bevor er auf dem Vertragsobjekt ein Wohnhaus bezugsfertig erstellt hat. Für das Wiederkaufsrecht gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Der heutige Quadratmeterpreis gilt auch für den Wiederverkauf des Vertragsobjekts. Neben dem Kaufpreis sind die vom Erwerber erbrachten Baukosten für den Grundstücksanschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage sowie die ggf. anfallenden

Herstellungsbeiträge zu erstatten.

Der Wiederkaufspreis und die Erstattungsbeträge sind mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts fällig und bis zum Fälligkeitszeitpunkt nicht zu verzinsen. Das Wiederkaufsrecht währt bis zur endgültigen Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens, einschließlich etwaiger schriftlich zugebilligter Fristverlängerungen. Alle mit dem Wiederkauf zusammenhängenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.

- 2) Zur Sicherung des sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird zugunsten der Marktgemeinde Pfaffenhofen am Kaufobjekt die Eintragung einer  
Vormerkung nach § 883 BGB  
bewilligt und beantragt. Nach Erfüllung der vorstehenden Bauverpflichtung verpflichtet sich der Veräußerer, auf Kosten des Erwerbers die Löschung der Vormerkung im Grundbuch zu bewilligen.

## **§ 12 Selbstbezugsverpflichtung**

Der Erwerber ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach bezugsfertiger Erstellung für die Mindestdauer von fünf Jahren als Hauptwohnsitz selbst zu beziehen (Selbstbezugsverpflichtung). Bei Nichteinhaltung ist innerhalb 1 Monats nach fruchtlosem Ablauf eine von der Marktgemeinde Pfaffenhofen zu setzende Frist eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des Gesamtkaufpreises zur Zahlung fällig. Der Markt Pfaffenhofen ist berechtigt, bei Verzug mit der Leistung der Vertragsstrafe eine Verzinsung von 5 % über dem Basiszinssatz zu verlangen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, der Marktgemeinde Pfaffenhofen ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Auf dingliche Sicherung, etwa durch Eintragung eines Grundpfandrechts, wird von der Marktgemeinde Pfaffenhofen verzichtet.

## **§ 13 Rechtsnachfolger**

Der Erwerber hat etwaigen Rechtsnachfolgern alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, und weitere Erwerber in gleicher



Weise zu binden. Er hat dafür zu sorgen, dass die Rechtsnachfolger alle Vollmachten erteilen, die er selbst in dieser Urkunde erteilt hat.

#### **§ 14 Salvatorische Klausel**

Sollte eine der in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen, gleich aus welchem Rechtsgrund, unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Vereinbarungen dennoch wirksam sein. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, eine dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelungen nächstkommende wirksame Regelung zu treffen.

#### **§ 15 Keine Nebenabreden**

Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Künftige Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung.

#### **§ 16 Hinweise des Notars**

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf folgendes hingewiesen:

1. auf den Zeitpunkt und die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs und die Grunderwerbsteuerpflicht;
2. auf die Haftung des Vertragsobjekts für private und öffentliche Lasten, auch für Rückstände hieraus;
3. auf die gesamtschuldnerische Haftung der Vertragsteile für Kosten und Steuern;
4. darauf, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, andernfalls der ganze Vertrag nichtig sein kann;
5. auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren gemäß § 23 EStG; eine steuerliche Beratung hat der Notar jedoch nicht vorgenommen.

#### **§ 17 Kosten, Abschriften**

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Abschriften bzw. Ausfertigungen dieser Urkunde erhalten:

1. der Erwerber -2-;
2. der Veräußerer;
3. das Grundbuchamt Neu-Ulm;
4. die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts Neu-Ulm;
5. der Gutachterausschuss beim Landratsamt Neu-Ulm.

### **§ 18 Vollzugsauftrag**

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, dessen Sozus und deren Vertreter, Anträge, Bewilligungen und andere Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ergänzen, einzuschränken und zurückzunehmen sowie - unter Entwurfsfertigung - Erklärungen zur Lastenfreistellung, Genehmigungen und Bescheide einzuholen und (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen.

Alle Vollzugsmitteilungen werden an die Beteiligten und den Notar erbeten. Alle behördlichen, gerichtlichen und rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen oder deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen.

Den Beteiligten von der Notarin vorgelesen,  
von ihnen genehmigt und eigenhändig  
wie folgt unterschrieben: