

UVZ-Nr. **S** _____ /

sf/in

Kaufvertrag

Heute, am

- -

erschienen vor mir,

Felix Schmitt,

Notar in Moosburg a. d. Isar,

an der Geschäftsstelle in 85368 Moosburg a. d. Isar, Schöfflerstraße 12 a:

1. Herr Holger Nick, geboren am 28. Januar 1969, wohnhaft in Au i. d. Hallertau,
ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,
hier h a n d e l n d für den
Markt Au i. d. Hallertau
Geschäftsanschrift: 84072 Au i. d. Hallertau, Untere Hauptstr. 2,,
aufgrund Marktgemeinderatsbeschluss vom [???:», sowie vorbehaltlich der
erneuten nachträglichen Genehmigung durch den Marktgemeinderat, die
mit Zugang beim Notar als wirksam und allen Beteiligten als mitgeteilt gel-
ten soll.
2. Herr Max Mustermann, geboren am 1. Januar 1965,
wohnhaft 12345 Musterhausen, Musterstraße 12,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,

Auf § 17 Beurkundungsgesetz hingewiesen, bestätigt der Erschienene zu 2., dass er den Entwurf dieser Urkunde in der beabsichtigten Fassung vor mehr als zwei Wochen von dem Notar zugesandt erhalten hat.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich durch Einsicht in das Grundbuch unterrichtet. Die Beteiligten erklären bei gleichzeitiger Anwesenheit zu meiner Niederschrift was folgt:

I.

Vorbemerkungen

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von

Hemhausen Blatt [*:]»**

ist der folgende Grundbesitz der Gemarkung Hemhausen [***:]»unbelastet vorge-
tragen:

Flst. Nr. [***:]»/[***:]»

[***:]»

[***:]»Wohnbaufläche, zu

[***:]»qm

a) Eigentümer

Markt Au i.d.Hallertau

b) Belastungen Abt. II

- [***:]»

c) Belastungen Abt. III

lastenfrei

2. Allgemeines Wohngebiet „Holzhofer Feld“, Lageplan

Das vertragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet „Holzhofer Feld“ (nachfolgend auch „Wohngebiet“ genannt). Für die Bebau-

barkeit des vertragsgegenständlichen Grundstücks gelten die Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplans des Marktes Au i.d. Hallertau in der Form der ersten Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 27.02.2019, dessen Inhalt den Beteiligten bekannt ist. Die Lage des vertragsgegenständlichen Grundstücks ergibt sich aus dem Lageplan, der dieser Urkunde als informelle **Anlage I** beigelegt ist.

II.

Verkauf

Der **Markt Au i.d.Hallertau**

- nachstehend „Verkäufer“, "Veräußerer" oder auch „Markt“ genannt -

v e r k a u f t

den in Ziffer I. näher beschriebenen Grundbesitz (Bauplatz) samt allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem Zubehör

a n

Herrn Max Mustermann

- nachstehend „Käufer“ oder auch "Erwerber" genannt -

[***:] zum Alleineigentum.

III.

Kaufpreis

1.

Der Kaufpreis **für Grund und Boden** beträgt [***:] €/qm, somit insgesamt

[***:] **EUR**

- in Worten: Euro [***:] -.

Die Herstellungsbeiträge für die Erschließungsanlagen nach dem BauGB einschließlich Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Entwässerungsanlage, der Wasserversorgungsanlage und den Leitungen im privaten Grundstück sind separat entsprechend nachfolgender Ziff. IV. abzulösen.

Die in diesem Gesamtkaufpreis enthaltenen Erschließungskosten sind in nachfolgendem Abschnitt IV. dieses Vertrages näher aufgeschlüsselt.

2.

Der Gesamtkaufpreis wird zur Zahlung fällig (Eingang beim Veräußerer) 14 Tage, nachdem dem Erwerber – mit Abschrift an den Veräußerer – eine Bestätigung des Notars durch einfachen Brief zugegangen ist, in dem der Notar bestätigt,

- dass ihm die Genehmigung des Marktgemeinderates in grundbuchtauglicher Form vorliegt.
- die Auflassungsvormerkung ist für den Erwerber im Grundbuch eingetragen und dieser Vormerkung gehen keine Rechte im Rang vor und stehen keine Rechte im Rang gleich, die der Erwerber nicht ausdrücklich übernommen hat.

3.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung mit Ablauf der o.a. Frist in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

Der Erwerber unterwirft sich wegen der vorstehend eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nach Maßgabe der notariellen Fälligkeitsmitteilung ohne Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner. Eine Vollstreckungsklausel kann nach der notariellen Fälligkeitsbestätigung ohne weitere Nachweise erteilt werden. Die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren bleibt unverändert.

4.

Der Kaufpreis ist mit befreiender Wirkung bei Fälligkeit auf folgendes Konto zu überweisen:

IBAN: DE[***:]»

Bank: [???:]»

Kontoinhaber: Markt Au i.d.Hallertau

5.

Der Notar hat auf das geldwäscherechtliche Barzahlungsverbot bei Immobilienkäufen hingewiesen, wonach der Kaufpreis überwiesen werden muss und dem Notar entsprechende Belege zu übermitteln sind, das Vorliegen der Belege ist Voraussetzung für den Vollzug der Urkunde.

IV.

Erschließung

Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Wasserversorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen und Revisionsschächte wurde nach Angabe des Marktes bereits hergestellt. Sie sind in dem unter vorstehender Ziff. III. 1. ausgewiesenen Kaufpreis **nicht** enthalten, sondern sind entsprechend der nachfolgenden Regelungen als zusätzliche Gegenleistung zu erstatten.

1. Erschließungsanlagen BauGB, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Erschließungseinheit des Wohngebietes für das Vertragsgrundstück Flst.Nr. [***:]» der Gemarkung Hemhausen mit einer Grundstücksfläche von [***:]» qm gemäß § 133 Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 EBS (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 02.05.2022) abgelöst wird. Für die Ablösung gilt Folgendes:

Der Erwerber verpflichtet sich, zusätzlich zu dem unter vorstehender Ziff. III. 1. ausgewiesenen Kaufpreis zur Ablösung des Erschließungsbeitrages für die vorbezeichneten Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen BauGB inkl.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) einen Betrag in Höhe von 79,71 €/m², insgesamt also

[*:» EUR**

- in Worten: Euro [***:» -

zu zahlen.

Der vorstehende Ablösungsbetrag ist mit dem Gesamtkaufpreis zur Zahlung fällig. Der Ablösungsbetrag errechnet sich nach Maßgabe der Bestimmungen in der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes.

Die Ablösungswirkung tritt mit Eingang des Betrages bei dem Markt ein.

2. Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen

Hinsichtlich der Wasserversorgungsanlage und der Entwässerungsanlage vereinbaren die Beteiligten was folgt:

a) Entwässerungsanlage und Grundstücksentwässerung

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Herstellungsbeiträge nach der Entwässerungssatzung des Marktes (Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Au i.d.Hallertau vom 23.10.2018), sowie die Beiträge für die Errichtung der Revisionsschächte (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) gemäß Art. 5 Abs. 9 Satz 1 KAG i. V. m. § 7a und § 9 Abs. 3 der Entwässerungssatzung abgelöst wird. Für die Ablösung gilt Folgendes:

Der Erwerber verpflichtet sich, zusätzlich zu dem unter vorstehender Ziff. III. 1. ausgewiesenen Kaufpreis zur Ablösung der Herstellungsbeiträge nach der Entwässerungssatzung des Marktes als Beitrag nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung, sowie für die Errichtung der auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück befindlichen Revisionsschächte für die Niederschlagswasser- und die Schmutzwasserkanalisation einen Betrag von insgesamt

[*:» EUR**

- in Worten: Euro [***:» -

zu zahlen.

Der vorstehende Ablösungsbetrag ist mit dem Gesamtkaufpreis zur Zahlung fällig. Der Ablösungsbetrag errechnet sich nach Maßgabe der Bestimmungen in der Entwässerungssatzung des Marktes.

Die Ablösungswirkung tritt mit Eingang des Betrages bei dem Markt ein.

b) Wasserversorgungsanlage

Die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen werden bzw. wurden durch den Zweckverband „Wasserversorgung Hallertau“ errichtet und betrieben. Der Zweckverband und der Markt haben vereinbart, dass die Herstellungsbeiträge nach der Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes „Wasserversorgung Hallertau“ (Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 14.12.2016) gemäß Art. 5 Abs. 9 Satz 1 KAG i. V. m. § 7a der Wasserabgabesatzung abgelöst werden. Die vom Markt verauslagten Herstellungsbeiträge werden vom Erwerber erstattet und sind in dem unter Ziffer III. 1. ausgewiesenen Gesamtkaufpreis ebenfalls bereits enthalten.

Der Erwerber verpflichtet sich, zusätzlich zu dem unter vorstehender Ziff. III. 1. ausgewiesenen Kaufpreis zur Ablösung der Herstellungsbeiträge nach der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands einen Betrag von insgesamt

[*:» EUR**

- in Worten: Euro [***:» -

zu zahlen.

Der vorstehende Ablösungsbetrag ist mit dem Gesamtkaufpreis zur Zahlung fällig. Der Ablösungsbetrag errechnet sich nach Maßgabe der Bestimmungen in der Entwässerungssatzung des Marktes.

Die Ablösungswirkung tritt mit Eingang des Betrages bei dem Markt ein.

c)

Die Herstellungsbeiträge für das Vertragsgrundstück werden mit einer beitragsrechtlich relevanten Geschossfläche von einem Viertel der Grundstücksgröße, also [***:] qm abgelöst. Das Recht der für die jeweilige Erschließung zuständigen Stelle zur Erhebung von weiteren Herstellungsbeiträgen bei beitragsrelevanten baulichen Änderungen auf dem Vertragsgrundstück, insbesondere bei einer Grundstücksbebauung mit einer höheren Geschossfläche, sowie zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen bleibt unberührt. Der Erwerber hat den Veräußerer von der Bezugsfertigkeit seines Gebäudes zu unterrichten und anhand geeigneter Pläne die tatsächlich errichtete beitragsrechtlich relevante Geschossfläche nachzuweisen.

3.

Für den Fall, dass eine Ablösung aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, verpflichtet sich der Käufer insoweit privatrechtlich, die in den vorstehenden Ziffern 1. und 2. jeweils bezeichneten Ablösungsbeträge als Vorauszahlung auf die satzungsmäßig geschuldeten Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge als zusätzlichen Kaufpreis entrichten. vorbezeichneten Ablösungsbetrag als zusätzlichen Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen.

V.

Kaufpreisfinanzierung

Sofern für den Käufer eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises erforderlich ist, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten **bis zur Höhe des Kaufpreises** und bis zur Höhe von 18 % Zins- und 8 % Nebenleistung sowie dinglicher Vollstreckungsunterwerfung mitzuwirken, ohne jedoch eine persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen.

Dies gilt nur, wenn laut Zweckerklärung die Grundschuldgläubigerin die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Die Grundschuldgläubigerin wird unwiderruflich angewiesen, solche Auszah-

lungen unmittelbar an den Verkäufer zu leisten. Alle weitergehenden Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

Alle etwaigen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche hinsichtlich der Grundpfandrechte werden unter der Bedingung der Eigentumsumschreibung an den Käufer abgetreten, der solche Grundpfandrechte bei Eigentumsumschreibung in dinglicher Haftung übernimmt.

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer vollumfänglich, solche Grundpfandrechte des Käufers zu bestellen, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben, Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche zu übertragen sowie die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären.

Von dieser Vollmacht kann nur an der Notarstelle Moosburg a. d. Isar Gebrauch gemacht werden, im Übrigen ist sie nach außen hin unbeschränkt. Im Innenverhältnis muss die Grundschuldurkunde die vorstehenden Einschränkungen enthalten.

Kaufen mehrere Käufer zusammen, bevollmächtigen sie sich hiermit gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB in allen Angelegenheiten dieses Vertrags, seiner Durchführung und der Kaufpreisfinanzierung; insbesondere können sie sich gegenseitig bei Grundschuldbestellungen einschließlich dinglicher und persönlicher - auch gesamtschuldnerischer - Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie beim Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung vertreten.

Alternativ: Der Käufer erklärt, dass er das Vertragsobjekt vor der Eigentumsumschreibung zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung nicht zu belasten braucht.

VI.

Besitz, Nutzungen, Lasten

Der Vertragsbesitz ist Zug um Zug gegen vollständige Zahlung des Gesamtkaufpreises zu übergeben. Mit Übergabe gehen Nutzungen, Lasten, die Gefahr zufälligen Untergangs/Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.

Der Käufer ist ab sofort auf sein Risiko berechtigt, Bauanträge zu stellen. Das Betreten des Vertragsbesitzes durch den Käufer und von ihm ermächtigter Dritter erfolgt auf eigene Gefahr mit der Verpflichtung, den Verkäufer von jeglicher Haftung für Schäden freizustellen.

VII.

Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Der Verkäufer versichert, dass ihm altrechtliche Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen nicht bekannt sind.

Der Veräußerer erklärt, dass das heutige Vertragsgrundstück im Auftrag und auf Kosten des Marktes vom zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Freising vermessen und im Rahmen dieser Vermessungsarbeiten Grenzpunkte, Grenzzeichen etc. gesetzt wurden. Sollten die Grenzzeichen auf dem Vertragsgrundstück ab dem Tag der heutigen Beurkundung verloren gehen oder zerstört werden, hat der Erwerber die für eine erneute Abmarkung beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ggf. anfallenden Kosten zu tragen, soweit sie den Eigentümer des Vertragsgrundstückes betreffen.

VIII.

Sachmängel

1.

Der Käufer übernimmt den Grundbesitz im derzeitigen Zustand, der ihm aufgrund Besichtigung bekannt ist. Dieser Zustand und die in Abschnitt I. dieser Urkunde enthaltenen Angaben des Verkäufers sind als Beschaffenheit des Vertragsgegenstands vereinbart. Das Vertragsgrundstück ist rechtlich Bauland, d.h. dass es erschlossen ist und auf ihm eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "WA Holzhofer Feld" zulässig ist. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere Bodenverunreinigungen oder Abstandflächenübernahmen nicht bekannt sind.

Im Übrigen werden die Rechte des Käufers wegen Sachmängeln aller Art, insbesondere hinsichtlich des weiteren Umfangs der Bebauung und der Bodenbeschaffenheit, der geologischen Verhältnisse, der Baugrundeigenschaften, der Grundwasserverhältnisse, der Richtigkeit des Flächenmaßes und der Verwendbarkeit sowie des Ertrags, ausgeschlossen, soweit dem Verkäufer nicht Vorsatz oder Arglist zur Last fallen.

Die Anpassung des Vertragsgrundstücks an das Straßenniveau ist Sache des Erwerbers.

2.

Soweit durch die Vereinbarungen dieser Urkunde Rechte des Käufers wegen Mängeln ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist hiervon **ausgenommen** die Haftung des Verkäufers für Schäden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

3.

Hinsichtlich der auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück vom Verkäufer errichteten Erschließungseinrichtungen (insbesondere der Revisionsschächte für Niederschlagswasser und häusliches Abwasser) gelten, soweit es sich hierbei um neu hergestellte Sachen i. S. d. § 309 Nr. 8 lit. b BGB handelt- abweichend von vorstehender lit. b) bezüglich der Rechts- und Sachmängelhaftung die gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

IX.

Auflassung, Vormerkung

1.

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Erwerber **einig**.

Die Aufhebung der rechtlichen Vereinigung wird beantragt.

Die Eigentumsumschreibung erfolgt zur Sicherung des Veräußerers erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Die Beteiligten erklären daher, dass die unbedingte Auflassung keine Eintragungsbewilligung und keinen Eintragungsantrag enthält. Die Beteiligten erteilen für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger dem Notar und dessen Amtsnachfolger unwiderrufliche Vollmacht zur Abgabe dieser Eintragungsbewilligung. Im Innenverhältnis wird angewiesen, erst dann die Bewilligung abzugeben und namens des Erwerbers die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu beantragen, wenn der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder die Bezahlung eines Betrages in Höhe des geschuldeten Kaufpreises ohne Zinsen anderweitig nachgewiesen ist. Der Veräußerer ist verpflichtet, die Bestätigung unverzüglich und unaufgefordert abzugeben.

Bis zu diesem Zeitpunkt sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsumschreibung ohne Zustimmung des Veräußerers nicht abtretbar.

2.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligt der Veräußerer und

beantragt

der Erwerber die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

zugunsten des Erwerbers am Vertragsgrundbesitz im Grundbuch.

[???:]»Mehrere Erwerber sind in dem vorstehend angegebenen Anteils- bzw. Berechtigungsverhältnis in das Grundbuch einzutragen.

Der Erwerber bewilligt und beantragt, diese Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, falls dann keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

X.

Bauverpflichtung, Veräußerungsverbot

1. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt, auf dem heutigen Vertragsgrundbesitz innerhalb einer Frist von **fünf Jahren** ab heute ein Wohngebäude nach bauaufsichtlich genehmigten bzw. freigestellten Bauplänen unter Berücksichtigung bestehender Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans inklusive Außenfassade vollständig herzustellen, die Baustelle aufzuräumen und die Außenanlagen erstmalig anzulegen.

Der Erwerber ist verpflichtet, die vollständige Fertigstellung von Wohngebäude inklusive Außenfassade dem Markt unaufgefordert und unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

2. Veräußerungsverbot des unbebauten Bauplatzes

a)

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz vor Fertigstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes weder ganz noch teilweise zu **veräußern**. Nach Fertigstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes entfällt dieses Verbot.

Als Veräußerung im vorstehenden Sinne gilt der Abschluss eines Vertrages, mit dem sich der heutige Erwerber verpflichtet, das Eigentum am Vertragsobjekt an eine andere Person zu übereignen, unabhängig davon, wann dies Verpflichtung fällig wird. Dasselbe gilt für einseitig bindende Rechtsgeschäfte des heutigen Erwerbers, die auf die Herbeiführung einer solchen Verpflichtung gerichtet sind (bspw. die Abgabe eines verbindlichen Angebotes). Der konkrete, der Veräußerung zugrundeliegende Rechtsgrund soll in Ansehung der vorstehenden Verpflichtung nicht von Bedeutung sein. Als Veräußerung gilt daher insbesondere, aber nicht abschließend jeder Kauf-, Tausch, Schenkungs-, Übergabe- oder Einbringungsvertrag.

Als Veräußerung bzw. Nutzungsüberlassung im vorstehenden Sinne gilt ferner jedes Rechtsgeschäft, durch das einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des unbebauten Vertragsgrundstücks auf eigene oder fremde Rechnung rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird.

b)

Vor Fertigstellung eines bezugsfertigen Wohngebäudes ist der Markt verpflichtet, die Zustimmung zu der ganzen oder teilweisen Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder Abkömmlinge des Erwerbers zu erteilen, wenn die dann erwerbende Person gegenüber dem Markt in die noch nicht erledigte Bauverpflichtung sowie in das Verbot, den Bauplatz unbebaut weiterzuveräußern, eintritt.

XI.

Wiederkaufsrecht, Grundstückspflege

Verstößt der heutige Erwerber gegen eine der in vorstehender Ziff. X. vereinbarten Pflichten, mit Ausnahme der Anzeigepflichten, so stehen dem Markt die folgenden Rechte zu.

1. Wiederkaufsrecht

Der Markt kann die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgegenstandes verlangen. Dieses Wiederkaufsrecht kann innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab dem Tag ausgeübt werden, an dem der Markt Kenntnis von dem Ereignis erlangt, das zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes berechtigt. Das Wiederkaufsrecht ist nur wirksam ausgeübt, wenn dem heutigen Erwerber innerhalb dieser Frist eine schriftliche Ausübungserklärung des Marktes zugeht. Das Wiederkaufsrecht erlischt nach Erfüllung der vorstehenden Bauverpflichtung.

a)

Der Markt hat dem Erwerber Zug um Zug gegen lastenfreie Rückübertragung den heute vereinbarten Gesamtkaufpreis sowie etwaige zusätzlich von ihm für den Vertragsgegenstand entrichtete Beiträge nach BauGB oder Kommunalabgabengesetz zu erstatten.

Eine Verzinsung des Kaufpreises und weiterer Kosten wird ausgeschlossen.

b)

Hat der Erwerber bereits Gebäude oder Gebäudeteile auf der Vertragsfläche errichtet, ist deren Wert dem Erwerber in gleicher Weise zu erstatten, soweit dadurch der Wert des Grundstücks bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes noch erhöht ist.

c)

Falls zwischen den Beteiligten über den Wert der zu erstattenden Beträge keine Einigung erzielt wird, wird deren Wert auf einseitigen Antrag eines Beteiligten für

beide verbindlich festgelegt durch den Gutachterausschuss des Landkreises Freising oder durch einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Kosten dieses Gutachtens trägt der heutige Erwerber.

d)

Die Kosten für die Rückabwicklung bei Notar und Grundbuchamt einschließlich der anfallenden Grunderwerbssteuer hat der heutige Käufer zu tragen.

e)

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Marktes im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts **bewilligt** und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch am Vertragsgrundstück.

2. Regelung bei Härtefällen und nicht beeinflussbaren Zwangslagen

Bei der Ausübung der vorstehenden Rechte und Ansprüche wird der Markt im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verhältnismäßigkeitsprüfung Härtefälle und nicht beeinflussbare Zwangslagen berücksichtigen und über das „ob“ und „wie“ der Ausübung des vorstehenden Rechts nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden.

3. Grundstückspflege, Vermessung etc.

a)

Soweit der Erwerber seine Bauverpflichtung noch nicht erfüllt hat, verpflichtet er sich ab Besitzübergang bis zum Baubeginn sein Grundstück mindestens zweimal jährlich zu mähen und von Unrat und Müll sauber zu halten. Soweit der Käufer dieser Verpflichtung nicht innerhalb von drei Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer nachkommt, ist dieser auf Kosten des Käufers zur Ersatzvornahme berechtigt.

b)

Schäden an Anlagen des Marktes (bspw. Straßen, Gehsteigen, Grünanlagen, ...), die im Zuge der Bebauung des Vertragsgrundstückes vom Erwerber

oder von Personen, die der Erwerber mit der Bauausführung beauftragt hat, schuldhaft verursacht werden, hat der Erwerber dem Markt zu ersetzen.

XII.

Rangbestimmungen

Die zugunsten des Marktes bestellte Auflassungsvormerkung (Ziff. XI. 1. e.) erhält Rang nach Finanzierungsgrundpfandrechten, die entweder aufgrund der vorstehenden Finanzierungsvollmacht vom Käufer bereits bestellt und eingetragen wurden oder die gleichzeitig mit dem Antrag auf Auflassung dem Grundbuchamt mit dem Antrag auf Vollzug vorgelegt werden und ansonsten im Range nach den derzeit in Abt. II eingetragenen Rechten.

Der Markt verpflichtet sich mit den beiden vorgenannten Rechten hinter ggf. später bestellte Grundpfandrechte zurückzutreten, wenn diese der Finanzierung des Bauvorhabens auf der Vertragsfläche dienen. Die Erklärung des Rangrücktritts kann davon abhängig gemacht werden, dass der Erwerber nachweist, dass die Darlehensbeträge für den Neubau eines Wohngebäudes auf der Vertragsfläche verwendet werden

XIII.

Rücktrittsrecht

Der Veräußerer behält sich das Recht vor, ohne vorherige Mahnung, Fristsetzung und Ablehnungsandrohung vom schuldrechtlichen Vertrag zurückzutreten, wenn der Erwerber mit der Zahlung des Gesamtkaufpreises ganz oder teilweise länger als einen Monat im Rückstand ist, oder wenn der Veräußerer wegen Kosten und Steuern in Anspruch genommen wird, die der Erwerber zu tragen hat. Die gesetzlichen Rechte des Verkäufers im Verzugsfall des Erwerbers bleiben unberührt.

Der Rücktritt ist schriftlich an die in dieser Urkunde angegebene Anschrift des Erwerbers zu erklären. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Gesamtbetrag vor Ausübung vollständig bezahlt ist.

XIV.

Feststellung zu Art. 75 GO

Zu Art. 75 BayGO stellt der Markt fest, dass die vorliegende Veräußerung nicht unter Wert erfolgt.

XV.

Salvatorische Klausel

Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsteile sind verpflichtet, unwirksame Vereinbarungen durch wirksame Vereinbarungen, welche dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen Vereinbarungen entsprechen, in der hierfür vorgeschriebenen Form zu ersetzen. § 306 BGB bleibt jedoch unberührt, d. h. bei einer unwirksamen AGB-Klausel gilt die gesetzliche Regelung.

XVI.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Kaufpreiszahlung, auf Eigentumsverschaffung sowie die in Ziff. XI. vereinbarten Ansprüche wird ab dem Zeitpunkt ihres jeweiligen Entstehens auf die Dauer von 30 Jahren verlängert. Der gesetzliche Verjährungsbeginn bleibt unberührt.

XVII.

Genehmigung

Für diesen Vertrag ist die Genehmigung des Marktgemeinderates des Marktes Au i.d.Hallertau erforderlich. Der Markt Au i. d. Hallertau wird den entsprechenden Beschluss unaufgefordert an den Notar übersenden.

XVIII.

Weitergabe von schuldrechtlichen Verpflichtungen

Die Vertragsteile verpflichten sich, sämtliche von ihnen in dieser Urkunde eingegangen schuldrechtlichen Verpflichtungen an ihre etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben und auch diese jeweils mit einer Weitergabeverpflichtung zu belegen. Bei einem Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung haftet der heutige Erwerber dem Veräußerer gegenüber für sämtliche entstandene Schäden.

XIX.

Vollzugsauftrag

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, seine Amtsnachfolger und Vertreter über § 15 GBO hinaus, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben. Die Vollzugsmitteilungen für die Beteiligten und den Notar werden an den Notar erbeten.

XX.

Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar unter anderem auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Das Eigentum geht erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Käufer über. Dies setzt die Zahlung von Kaufpreis und Grunderwerbsteuer voraus.
2. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nichtbeurkundeten Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
3. Steuerliche Auskünfte erteilt der Notar nicht. Es wurde angeraten, vor Beurkundung gesondert steuerlichen Rat einzuholen.

XXI.

Kosten und Abschriften

Sämtliche durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehenden Kosten trägt der Käufer, ebenso die Grunderwerbsteuer und die Kosten der späteren Gebäudeeinmessung.

Von dieser Urkunde erhalten einfache Abschriften vor Eingang der in Ziffer XVII. genannten Genehmigung:

- jeder Vertragsteil,
- der Kaufpreisfinanzierungsgläubiger.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften nach Eingang der in Ziffer XVII. genannten Genehmigung:

- jeder Vertragsteil,
- das Grundbuchamt (in elektronischer Form),
- der Kaufpreisfinanzierungsgläubiger.

Einfache Abschriften erhalten nach Beurkundung:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –,
- der Gutachterausschuss,
- Bauamt des Marktes Au i.d.Hallertau, Herrn Kling per E-Mail ([???:]»).

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