

KAUFVERTRAG

Baugebiet "Südlich der Schmiedwiese"

beide ausgewiesen durch Vorlage des amtlichen Lichtbildausweises.

Die Vertragsteile bestätigen hiermit, dass sie den Entwurf der heutigen Urkunde nach § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wochen vor Beurkundung durch den amtierenden Notar bzw. seinem Sozium zur Verfügung gestellt bekommen haben.

Nach Grundbucheinsicht beurkunde ich auf Ansuchen der Beteiligten und ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

I. Grundbuchstand, Vertragsobjekt

1)

Die Stadt Wasserburg a. Inn

ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

Attel Blatt

eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Attel:

Flst.Nr.

.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen;

in Abteilung II:

???in Abteilung III:

keine Rechte.

2)

Der vorgenannte Grundbesitz wird nachstehend Vertragsobjekt genannt und liegt im Bereich des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes der Stadt Wasserburg a. Inn Nr. 47 "Südlich der Schmiedwiese".

II. Verkauf

Die Stadt Wasserburg a. Inn

- nachstehend kurz "Veräußerer" bezeichnet -

v e r k a u f t

das Vertragsobjekt mit allen Rechten und Pflichten sowie den gesetzlichen Bestandteilen

an

- nachstehend einheitlich kurz "Erwerber" bezeichnet -
zum ???

III. Grundbucherklärungen

1)

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt im Erwerbsverhältnis gemäß Ziffer II.

bewilligt

der Veräußerer die Eintragung einer entsprechenden Eigentumsvormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch. Den Eintragungsantrag soll der Notar nur stellen auf schriftliche Anweisung des Erwerbers.

Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung

bewilligt und beantragt

der Erwerber die Löschung der Vormerkung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung bestehen.

2)

Die Auflassung findet sich in der Anlage zu dieser Urkunde.

Die Vertragsteile weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, den Vollzug der Auflassung erst zu beantragen, wenn ihm der Veräußerer die Zahlung des Kaufpreises gemäß Ziffer IV. 1) schriftlich bestätigt hat. Bis dahin werden Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften nur ohne den Text der Auflassung erteilt. Die Vertragsteile verzichten insoweit auf ihr Ausfertigungsrecht.

3)

Allen zur Lastenfreistellung dienlichen Löschungen - einschließlich Löschungen am Gesamtgrundbesitz - und Freigaben sowie Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern hinter die vorstehend bewilligte Vormerkung stimmen die Vertragsteile mit dem **Antrag** auf Vollzug im Grundbuch zu.

4)

Teilvollzug ist uneingeschränkt zulässig. Um Vollzugsmitteilung an den Notar zugleich für die Vertragsteile wird gebeten.

IV. Kaufpreis, Erschließungskosten

1)

Der Kaufpreis beträgt ?? EUR pro Quadratmeter, somit also für eine Vertragsfläche von ??? qm

??? EUR

- i.W. ??? Euro -.

2)

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von vier Wochen gerechnet ab heute. Er ist bis zur Fälligkeit unverzinslich und muss bis dahin gutgeschrieben sein.

Der Kaufpreis ist zu zahlen auf das Konto der Stadt Wasserburg a. Inn bei der ??? Kreis- und Stadtparkasse Wasserburg a. Inn, IBAN DE ???.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass der Erwerber nach Ablauf der Frist in Verzug gerät und ab dann zur Zahlung der gesetzlichen Verzugszinsen verpflichtet ist

3)

Der Erwerber - mehrere Personen als Gesamtschuldner haftend - unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gemäß Ziffer 1) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Die Vollstreckungsklausel kann auf Antrag ohne weitere Nachweise erteilt werden.

4)

Die Stadt Wasserburg a. Inn versichert, dass keine unzulässige Unterwert-Veräußerung vorliegt.

5)

Der Erwerber trägt zusätzlich zum Kaufpreis sämtliche für das Vertragsobjekt anfallenden oder schon angefallenen Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB), Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, Herstellungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne sowie die Kosten für den Anschluss des Vertragsobjekts an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich der nachgenannten an die ??? Meggle AG zu zahlenden Kosten für die Wasserversorgungseinrichtung.

Die Erschließungskosten nach BauGB sowie die Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtungen werden von der Stadt Wasserburg a. Inn gesondert per Bescheid abgerechnet.

Die Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung ??? sowie den Grundstücksanschluss für die Wasserversorgung werden von der ??? Meggle AG in Rechnung gestellt, die diese Wasserversorgungseinrichtungen erstellt.

Sofern die jeweilige Beitragspflicht bereits entstanden ist oder sie noch entsteht, bevor der Erwerber Eigentümer geworden ist, hat der Erwerber dem Veräußerer den entsprechenden auf das Vertragsobjekt entfallenden Beitrag zu ersetzen.

Alle weiteren Anschlusskosten für Versorgungsanlagen im weitesten Sinn, insbesondere auch bei Elektroversorgungs- und Telekommunikationsunternehmen, trägt ebenfalls der Erwerber.

Unberührt bleiben zudem Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge für Anlagen, die aufgrund einer späteren Planung der Stadt Wasserburg a. Inn geschaffen werden.

V. Besitz, Nutzen, Lasten

1)

Der Besitz, die Nutzungen, alle privaten und öffentlichen Lasten, die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht samt einer etwa delegierten Räum- und Streupflicht gehen auf den Erwerber über mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises gemäß Ziffer IV. 1).

Irgendwelche Nutzungsrechte Dritter am Vertragsobjekt bestehen nicht.

2)

??? Der Erwerber verpflichtet sich jedoch, mit seinem geplanten Bauvorhaben erst zu beginnen, wenn mindestens die letzte Tragschicht aller im Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindlichen Straßen hergestellt worden sind.

VI. Gewährleistung

1)

Der Veräußerer haftet nur dafür, dass Besitz und Eigentum ungehindert und frei von Rechten Dritter auf den Erwerber übergehen, soweit nicht in dieser Urkunde etwas anderes vereinbart ist und ausgenommen altrechtliche im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten. Solche sind dem Veräußerer nicht bekannt.

??? Das in Ziffer I. näher bezeichnete [Evtl. Übernahme Dienstbarkeit???] wird vom Erwerber in Kenntnis seines Inhalts zur weiteren Duldung und Erfüllung übernommen.

2)

Das Vertragsobjekt wird im derzeitigen, dem Erwerber aufgrund Besichtigung bekannten Zustand verkauft. Dieser Zustand und die Bebaubarkeit nach Maßgabe des in Ziffer I.2. genannten Bebauungsplans sind als Beschaffenheit des Vertragsobjekts vereinbart.

Der Veräußerer schuldet nur diese Beschaffenheit, nicht jedoch die Freiheit des Vertragsobjekts von Sachmängeln aller Art, die Bodenbeschaffenheit, sowie die Verwertbarkeit des Vertragsobjekts für die Zwecke des Erwerbers insbesondere in Bezug auf eine bestimmte Art und Umfang der Bebaubarkeit. Alle Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen solcher Sachmängel, auch wenn sie noch vor Gefahrübergang entdeckt werden, sind somit ausgeschlossen.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.
Garantien werden nicht abgegeben.

Dem Erwerber ist bekannt, dass ???

3)

Die Beteiligten sind über die Folgen des Haftungsausschlusses belehrt, ebenso, dass die Haftung für arglistig verschwiegene Mängel kraft Gesetzes nicht ausgeschlossen werden kann.

Ausgenommen vom Haftungsausschluss sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

VII. Besondere Verpflichtungen, Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht

1) Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wasserburg a. Inn, innerhalb von einem Jahr ab heute mit dem Bau eines nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohngebäudes auf dem Vertragsobjekt zu beginnen und dieses innerhalb von drei Jahren ab heute bezugsfertig zu erstellen.

2) Eigennutzungsverpflichtung

Das Wohngebäude auf dem Vertragsobjekt muss innerhalb von 15 Jahren ab heute vom Erwerber mindestens zu zwei Dritteln der vorhandenen Ge-

schossfläche im Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden und zwar als Hauptwohnsitz. Es darf insoweit nicht an Dritte zum Gebrauch (z.B. durch Vermietung) überlassen werden, ausgenommen eine Gebrauchsüberlassung an den Ehegatten des Erwerbers, Abkömmlinge des Erwerbers, Abkömmlinge des Ehegatten, (Groß)-Elternteile sowie Ehegatten der genannten Abkömmlinge, soweit diese das Anwesen mit bzw. neben dem Erwerber, der dort seinen Hauptwohnsitz hat, bewohnen. Lebenspartner i.S.d. LPartG stehen Ehegatten gleich.

Bei mehreren Erwerberteilen wird diese Selbstnutzungspflicht auch dadurch erfüllt, dass lediglich ein Erwerberteil das Vertragsobjekt zusammen mit den obengenannten Personen, an die eine Nutzungsüberlassung gestattet ist, zu mindestens 2/3 der Geschossfläche als Hauptwohnsitz nutzt.

3) Veräußerungsverbot

Das Grundstück darf innerhalb von 15 Jahren ab heute nicht ohne schriftliche Einwilligung der Stadt Wasserburg a. Inn veräußert oder zur Veräußerung angeboten werden, weder ganz noch teilweise, gleichgültig ob im bebauten oder unbebauten Zustand (Teilfläche oder Eigentumswohnung). Die Einräumung eines Erbbaurechts oder Nießbrauchsrechts steht der Veräußerung gleich, ebenso die Einräumung einer sonstigen Stellung, die es dem Dritten ermöglicht, über das Grundstück wie ein Eigentümer zu verfügen. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Veräußerers.

Zu einer Veräußerung an den Ehegatten / Lebenspartner i.S.d. LPartG oder Abkömmlinge des Erwerbers oder auch an Dritte stellt die Stadt Wasserburg a. Inn ihre Zustimmung schon jetzt in Aussicht unter der Voraussetzung, dass der heutige Erwerber bis dahin seinen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen ist, der künftige Erwerber ebenfalls die Vergabekriterien für das Vertragsobjekt in ihrer ?? derzeitigen Fassung erfüllt und durch Vertrag mit der Stadt Wasserburg a. Inn für den Rest der Bindungsfrist seinerseits die gleichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Wasserburg a. Inn eingeht wie der heutige Erwerber, ihr für den Fall des Verstoßes dagegen ein Ankaufsrecht entsprechend dem nachstehenden Wiederkaufsrecht einräumt und dieses durch eine Auflassungsvor-

merkung zugunsten der Stadt Wasserburg a. Inn im Grundbuch sichern lässt.

4) Wiederkaufsrecht

a)

Die Stadt Wasserburg a. Inn behält sich das

W i e d e r k a u f s r e c h t

am Vertragsobjekt vor, welches ausgeübt werden kann, wenn

aa)

der Erwerber gegen eine der in Ziffer 1) bis 3) aufgeführten Verpflichtungen verstößt oder

bb)

die Grundstücksvergabe an den Erwerber auf Grund der Angabe unrichtiger, entscheidungserheblicher Tatsachen erfolgt ist.

b)

Der bei Ausübung des Wiederkaufsrechts zu zahlende Kaufpreis ist der heute vereinbarte Kaufpreis für das Grundstück nach Ziffer IV. 1) zuzüglich sämtlicher vom Erwerber entrichteter Erschließungskosten, Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, Herstellungs- und Anliegerbeiträge sowie Anschlusskosten im Sinne von Ziffer IV. 5) und zuzüglich des Verkehrswertes vorhandener Gebäude und Außenanlagen. Maßgebend sind die Verhältnisse bei Ausübung des Wiederkaufsrechts. Eine Verzinsung hat nicht zu erfolgen. Der Verkehrswert der Gebäude und Außenanlagen wird durch einen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Rosenheim tätigen öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen festgestellt nach freiem Ermessen. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Der Wiederkaufspreis ist fällig mit vertragsgemäßer Eigentumsumschreibung auf den heutigen Veräußerer und bis dahin nicht zu verzinsen. Alle mit dem Wiederkauf und seiner Durchführung zusammenhängenden Kosten und Steuern, auch die Kosten der Kaufpreisermittlung, hat der heutige Erwerber zu tragen.

Wertmindernde Maßnahmen auf dem Vertragsobjekt sind rückgängig zu machen, Belastungen zu löschen, außer die in dieser Urkunde bestellen; die Beseitigung wird durch die Stadt auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst und vom Wiederkaufpreis in Abzug gebracht.

c)

Der Erwerber

bewilligt und beantragt

dass zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts aufschiebend bedingten Anspruchs der Stadt Wasserburg a. Inn auf Übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt eine

Vormerkung gemäß § 883 BGB

in das Grundbuch eingetragen wird Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung.

5) Aufzahlungsverpflichtung

Bei Eintritt eines Wiederkaufsfalles ??? sowie bei Zustimmung zu Ausnahmen vom Veräußerungsverbot und den sonstigen Wiederkaufsgründen kann die Stadt Wasserburg a. Inn anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vom heutigen Erwerber die Zahlung der Differenz fordern zwischen dem heutigen Grundstückskaufpreis zuzüglich sämtlicher vom Erwerber entrichteter Erschließungskosten, Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, Herstellungs- und Anliegerbeiträge sowie Anschlusskosten im Sinne von Ziffer V. 3) und dem Grundstücksverkehrswert zum Zeitpunkt, in dem die Stadt Wasserburg a. Inn diese Nachzahlung verlangt. Mehrere Erwerber haften als Gesamtschuldner.

Der Verkehrswert wird durch einen beim Gutachterausschuss des Landratsamts Rosenheim tätigen öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen festgestellt nach freiem Ermessen. Die Gutachterkosten trägt der heutige Erwerber. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Aufzahlungsverpflichtung verringert sich während des fünfzehnjährigen Bindungszeitraums wie folgt:

In den ersten ??? fünf Jahren ab heute ist die vorgenannte Aufzahlung in voller Höhe zu leisten. Ab Beginn des sechsten Jahres verringert sich die Höhe der Aufzahlung um 10 % und für jedes weitere vollendete Jahr wiederum um 10 % (zehn vom Hundert), so dass ab dem Beginn des sechsten Jahres 90 % der Aufzahlung zu leisten sind und ab dem Beginn des siebten Jahres 80 % der Aufzahlung usw.

Klargestellt wird, dass es sich bei dieser Nachzahlungsverpflichtung nicht um eine Vertragsstrafe handelt, sondern dass der Erwerber damit den Kaufpreis leistet, der dem in der Gemeinde geltenden Verkehrswert für vergleichbare Grundstücke entspricht und durch die Reduzierung des Aufzahlungsbetrages der Vertragstreue des Erwerbers Rechnung getragen wird.

Zur Sicherung des Aufzahlungsanspruchs wird hiermit vom Erwerber eine Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von ??? EUR am Vertragsobjekt zur Eintragung im Grundbuch

bewilligt und beantragt

Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung. Die Höchstbetragssicherungshypothek soll in Abteilung II Rang nach den sonstigen in dieser Urkunde zu Gunsten des Veräußerers bestellten Rechten und in Abteilung III erste Rangstelle erhalten.

6) Begutachtung

Liegen Tatsachen vor, die die Annahme rechtfertigen, dass ggf. ein Wiederkaufsgrund verwirklicht ist oder in naher Zukunft verwirklicht werden wird, so ist die Stadt Wasserburg a. Inn berechtigt, auch schon vor Ausübung des Wiederkaufsrechts, das Vertragsobjekt durch einen Gutachter schätzen zu lassen. Dem Gutachter ist Zutritt und Auskunft zu gewähren, wie im Falle der Ausübung eines Wiederkaufsrechts.

7) Vorkaufsrecht

Die Vertragsteile sind sich einig, dass die Stadt Wasserburg a. Inn das dingliche Vorkaufsrecht am Vertragsobjekt für alle Verkaufsfälle erhält und

bewilligen und beantragen

dessen Eintragung im Grundbuch. Das Vorkaufsrecht soll Rang erhalten nach den nachstehend bestellten Dienstbarkeiten und vor der vorbestellten Vormerkung und der Höchstbetragssicherungshypothek.

Bis zur Eintragung im Grundbuch wird das Vorkaufsrecht mit schuldrechtlicher Wirkung eingeräumt.

8) Rangrücktrittsverpflichtung

Die Stadt Wasserburg a. Inn verpflichtet sich auf Kosten des Erwerbers nach pflichtgemäßem Ermessen mit der Vormerkung, der Höchstbetragssicherungshypothek und dem Vorkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Erwerber im Rahmen der banküblichen Beleihungsgrenzen zur Kaufpreis- und Baufinanzierung bestellt. Die Rücktrittsverpflichtung besteht nur bei Kreditinstituten, die der deutschen Bankenaufsicht unterliegen oder für eine inländische Person des öffentlichen Rechts. Auf Verlangen der Stadt Wasserburg a. Inn ist durch vorherige Verpflichtung des Kreditgebers sicherzustellen, dass das Darlehen nur zu vorstehenden Finanzierungszwecken verwendet wird.

Die Stadt Wasserburg a. Inn stimmt erklärt bereits jetzt der **vorrangigen Eintragung** der neu zu bestellenden Grundschild zu ??? EUR samt Zinsen und Nebenleistungen für die ???..... zu.

VIII. Dienstbarkeiten

1)

Der Erwerber gestattet hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger der Stadt Wasserburg a. Inn, in das Vertragsobjekt öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art samt Nebenanlagen (z.B. für Strom einschließlich Verteilerschränke, Gas, Telekommunikation, Wasser einschließlich Hydranten, Schmutz- und Regenwasser, Straßenentwässerung usw.) sowie Straßenbeleuchtungsanlagen samt Leitungen neu zu verlegen, dort

dauerhaft zu belassen, instandzuhalten, zu nutzen und zu erneuern. ???
Bauwerke und Anpflanzungen müssen einen Abstand von zwei Metern zu den Anlagen haben.

Die Kosten der Herstellung, Instandhaltung und Instandsetzung der entsprechenden Anlagen trägt der Inhaber der Dienstbarkeit allein.

Zu den vorgenannten Zwecken ist der Inhaber der Dienstbarkeit berechtigt, bei Bedarf das Vertragsobjekt nach vorheriger Anmeldung, bei Gefahr auch ohne Anmeldung, zu betreten und die notwendigen Aufgrabungen vornehmen zu lassen.

Nach Beendigung der oben genannten Maßnahmen ist das Grundstück auf Kosten des Dienstbarkeitsberechtigten jeweils seinem ursprünglichen Zustand nach wieder herzustellen. Auftretende Schäden sind auf Kosten des Berechtigten zu beseitigen bzw. zu ersetzen.

Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.

2)

Der jeweilige Eigentümer des Vertragsobjekts ist verpflichtet, auf dem Vertragsobjekt ortsübliche Immissionen aus dem Betrieb der Landwirtschaft sowie Immissionen aufgrund der Landschaftsgärtnerei für den Erhalt für Landschaft und Natur und die jeweils damit verbundenen Einwirkungen auf das Vertragsobjekt, insbesondere durch Geräusche, Gerüche und Staub, auch Blütenpollen, zu dulden und insoweit auf Schadenersatz- und Entschädigungsansprüche zu verzichten, die zum Inhalt des Eigentums gehören. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden.

Diese Duldung gilt nicht für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Dienstbarkeitsberechtigten beruhen sowie bei Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Dienstbarkeitsberechtigten beruhen. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Dienstbarkeitsberechtigten steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Im Fall der Gebrauchsüberlassung an Dritte ist der jeweilige Eigentümer des Vertragsobjekts verpflichtet, dem Dritten diese Duldungsverpflichtung aufzuerlegen.

3)

Zur Sicherung der Rechte nach Ziffer 1) und 2) wird hiermit jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Veräußerers am Vertragsobjekt bestellt und zur Eintragung

bewilligt und beantragt.

Die beiden Dienstbarkeiten sollen untereinander gleichrang haben und im Übrigen Vorrang vor den sonstigen in dieser Urkunde zu Gunsten des Veräußerers bestellten Rechten.

IX. Weitere Verpflichtungen

1) Einhaltung des Bebauungsplanes

Der Erwerber verpflichtet sich, bei der Ausführung des Bauvorhabens die Festsetzung des in Ziffer I. 2. genannten Bebauungsplanes einzuhalten.

2) Meldepflicht Bodenfunde

Dem Erwerber ist bekannt, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten evtl. auftretende Bodenfunde der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen.

3) ??? Höhenfeststellung

Der Erwerber ist verpflichtet, nach Errichtung des Kellergeschosses eine Höhenabnahme durch ein vom Veräußerer beauftragtes Ingenieurbüro durchführen zu lassen und dem Veräußerer die Kosten für die Höhenfestsetzung und Abnahme zu erstatten.

4) ??? Niederschlagswasser

Der Erwerber verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser an der Oberfläche in andere Grundstücke oder die Straße abläuft. Gegebenenfalls sind z. B. Kastenrinnen an der Garagenzufahrt einzubauen und an die Grundstücksentwässerung anzuschließen.

5) Weitergabeverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung seinem Rechtsnachfolger alle in dieser Urkunde enthaltenen Verpflichtungen einschließlich dieser Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen, soweit sie nicht dinglich auf den Rechtsnachfolger übergehen.

X. Genehmigungen, Vollzug

Der Notar wird uneingeschränkt beauftragt und bevollmächtigt:

- für den Vollzug dieser Urkunde zu sorgen und hierzu alle Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen und entgegenzunehmen, insbesondere das Vertragsobjekt nach Vorliegen des Messungsergebnisses zu bezeichnen, die Vormerkung des Erwerbers einzuschränken und die Restfläche von der Vormerkung freizugeben,
- etwa erforderliche Genehmigungen, Löschungsbewilligungen oder Freigaben einzuholen,
- etwa fehlende steuerliche Identifikationsnummern beim Finanzamt zu erfragen.

Soweit beantragte Genehmigungen ohne Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wird auf Rechtsmittel verzichtet. Beschwerende Bescheide sollen den Vertragsteilen unmittelbar und dem Notar in Abschrift zugestellt werden. Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit Eingang beim Notar wirksam sein.

XI. Belehrungen

Die Vertragsteile wurden vom Notar auch darauf hingewiesen, dass

- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, da andernfalls der gesamte Vertrag nichtig sein kann, – nach Angabe der Vertragsteile wurden außer den beurkundeten Vereinbarungen weder schriftlich noch mündlich weitere Absprachen getroffen -,
- jeder Vertragsteil für die Zahlung der Gebühren bei Gericht und Notar sowie die Erwerbssteuern haftet,

- das Vertragsobjekt für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere auch für Erschließungskosten haftet,
- das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Erwerber übergeht und dass diese erst geschehen kann, wenn ein zustimmender Stadtratsbeschluss der Stadt Wasserburg a. Inn sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt;
- eine im Grundbuch nicht eingetragene, dem Rechtsnachfolger gegenüber wirkende Abstandsflächenübernahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO vorliegen kann; hierzu versichert der Veräußerer, dass ihm eine derartige Übernahme nicht bekannt ist,
- sie sich über die steuerlichen Folgen ihres Tuns vor Beurkundung dieses Vertrages bei einem Fachmann des Steuerrechts vergewissern sollten; der Notar übernahm diesbezüglich keine Betreuungs- und Beratungsaufträge.

XII. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs, erforderlicher Genehmigungen und Zustimmungserklärungen, der Katasterfortschreibung und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Kosten der Freistellung von nicht übernommenen Lasten und Bindungen gegenüber dem Grundbuchamt und im Übrigen trägt der Veräußerer.

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

die Stadt Wasserburg a. Inn,

nach Vorliegen des Stadtratsbeschlusses:

der Erwerber,

das Amtsgericht - Grundbuchamt -,

einfache Abschriften:

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,

das Landratsamt - Gutachterausschuss -,

der Erwerber,

der Erwerber zur Weitergabe an etwaige Finanzierungsgläubiger.

XIII. Finanzierungsvollmacht

Unter Bezugnahme auf § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften des kommunalen Kreditwesens wird erklärt:

Zur Finanzierung des Kaufpreises darf der Erwerber das Vertragsobjekt schon vor Eigentumsumschreibung mit beliebigen Grundpfandrechten in beliebiger Höhe belasten, jedoch nur für ein Institut, das der deutschen Bank- oder Versicherungsaufsicht unterliegt, eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine österreichische Bank oder Sparkasse.

Der Veräußerer haftet jedoch nicht persönlich für die durch solche Grundpfandrechte gesicherten Forderungen. Die Grundpfandrechte dürfen auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben.

Der Veräußerer erteilt hiermit dem Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

VOLLMACHT,

das Vertragsobjekt mit den vorgenannten Grundpfandrechten zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen zu belasten und das Vertragsobjekt der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen, sofern bei der Grundpfandrechtsbestellung sinngemäß aufgenommen wird was folgt:

„Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat; eine über die Kaufpreiszahlung hinausgehende Valutierung darf erst erfolgen, wenn der Erwerber nach Kaufpreiszahlung als Eigentümer des Kaufobjekts eingetragen ist. Gleichzeitig weist der Schuldner den Gläubiger unwiderruflich an, bis dahin die Valuta nur nach Maßgabe des Kaufvertrages zur Kaufpreistilgung auszusahlen.

Mit der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber stehen diesem - bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis - alle Rückübertragungsansprüche und Eigentümerrechte zu; entsprechender Grundbucheintrag wird bewilligt. Bis zur Eigentumsumschreibung beschränken sich die Rückgewähransprüche auf den Löschungsanspruch.“

Die Vollmacht kann nur vor den Notaren Machleidt und Dr. Bartsch in Wasserburg am Inn oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden.

Mehrere Erwerber erteilen sich bis zur Eigentumsumschreibung gegenseitig die entsprechende Vollmacht, wobei sie sich zusätzlich zu den üblichen Nebenerklärungen ermächtigen, wie persönliches Schuldanerkenntnis, persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Rangrücktritt mit der Vormerkung, Abtretung der Auszahlungsansprüche, Verpfändung der Eigentumsverschaffungsansprüche etc. Der Notar wies auf die Bedeutung dieser Vollmacht hin, insbesondere darauf, dass sie eine Haftung der Erwerber mit ihrem gesamten Vermögen nach sich ziehen kann.

Ist Gläubiger eine österreichische Bank oder Sparkasse, gilt: Für alle mit der Grundschuld zusammenhängenden Rechtsverhältnisse zwischen Veräußerer und Gläubiger gelten die Bestimmungen des Rechts der Bundesrepublik Deutschland. Für Streitigkeiten darüber sind ausschließlich die deutschen Gerichte zuständig. Zuständig ist das für den Veräußerer zuständige Gericht.

XIV. Stadtratsbeschluss

1)

Die schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde sind aufschiebend bedingt und werden erst wirksam mit Vorliegen eines zustimmenden Stadtratsbeschlusses an der Notarstelle Wasserburg a. Inn.

2)

Jeder Vertragsteil ist zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt, wenn dieser Beschluss nicht spätestens in der übernächsten Stadtratssitzung, in der der Stadtrat dem heutigen Vertrag erstmals zustimmen kann aufgrund ordnungsgemäßer Ladung, gefasst wird. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Fassung des zustimmenden Stadratsbeschlusses.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Anlage

zur Urkunde des Notars Florian Machleidt in Wasserburg am Inn vom
URNr. M

Auflassung

Die Vertragsteile sind über den in Ziff. II vereinbarten Eigentumsübergang
einig und

bewilligen und beantragen

die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

- Ende der Anlage -