

Urkundenrolle Nummer /2015

vom

Sachbearbeiter: Oberamtsrat Pfaffelhuber

Vorgangs-Az: 1503783/Vorgang: Gemeinde Thalmassing

## KAUFVERTRAG

Heute, den

erschieden gleichzeitig vor mir

**Dr. Andreas Albrecht**

**Notar in Regensburg**

in meinen Amtsräumen in 93047 Regensburg, Maximilianstraße 25:

1. Herr Helmut H a a s e ,  
Bürgermeister in Thalmassing,  
handelnd bei dieser Beurkundung für die  
**G E M E I N D E T H A L M A S S I N G ,**  
93107 Thalmassing, Kirchweg 1,  
als deren 1. Bürgermeister sowie vorbehaltlich der Genehmigung durch  
den Gemeinderat.  
Herr Haase ist persönlich bekannt.
2. Herr Musterkäufer eins,  
geboren am ,  
wohnhaft , ,  
nach Angabe \*\*\*,  
ausgewiesen durch seinen amtlichen Lichtbildausweis.

Auf diesen Kaufvertrag sind, nach Angabe der Beteiligten, die gesetzlichen Vorschriften eines Verbrauchervertrages anzuwenden. Der Notar hat über die Bedeutung eines sogenannten Verbrauchervertrages belehrt.

Die Beteiligten erklären, mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung vom Notar einen Entwurf des Vertrages erhalten und sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander gesetzt zu haben.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Den Erklärungen der Beteiligten entsprechend beurkunde ich:

***Bitte bringen Sie zur Beurkundung Ihre steuerliche Identifikationsnummer mit; diese benötigen wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben für den Vollzug des Vertrages.***

***Die steuerliche Identifikationsnummer hat jeder Bürger vom Bundeszentralamt für Steuern erhalten. Diese steht z.B. auch auf dem Einkommensteuerbescheid.***

## I.

### Grundbuchstand

#### 1.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg ist die Gemeinde Thalmassing als Eigentümer verschiedener Grundstücke eingetragen:

##### a)

#### **Grundbuch von Thalmassing Blatt 1736**

Fl.Nr. 767	Herdwegäcker,	zu 829 qm
	Verkehrsfläche	
Fl.Nr. 772	Herdweg,	zu 898 qm

Verkehrsfläche

b)

**Grundbuch von Thalmassing Blatt 1737**

Fl.Nr. 773/1	Nähe Mitterweg,	zu 1429 qm
	Landwirtschaftsfläche	

c)

**Grundbuch von Thalmassing Blatt 1738**

Fl.Nr. 773	Nähe Mitterweg,	zu 2991 qm
	Landwirtschaftsfläche	

Fl.Nr. 775	Nähe Mitterweg,	zu 20557 qm
	Landwirtschaftsfläche	

d)

**Grundbuch von Thalmassing Blatt 888**

Fl.Nr. 774	Am Mitterweg,	zu 650 qm
	Weg.	

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd.Nr. 1 Rohr- und Kabelleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd, Mintraching, lastend an Fl.Nrn. 773 und 775.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

## 2.

Ein Teil des in Abschnitt I. 1. genannten Grundbesitzes ist das Baugebiet „Herdweg“. Das Gebiet umfasst Teilflächen aus den bisherigen Grundstücken Fl.Nrn. 767, 772, 773, 773/1, 774 und 775 der Gemarkung Thalmassing. Die Gemeinde Thalmassing hat den vorbezeichneten Grundbesitz bereits erworben.

## II.

### Verkauf

#### 1.

Die Gemeinde Thalmassing  
- künftig "Verkäufer" genannt -

v e r k a u f t  
a n

Herrn Musterkäufer eins  
- künftig "Käufer" genannt -  
zum Alleineigentum

aus dem in Abschnitt I. 2. \*\*\*\* aufgeführten Grundbesitz eine erst noch zu vermessende Teilfläche von

ca. \*\*\* Quadratmetern.

Bei der Vertragsfläche handelt es sich um die Bauparzelle Nr. \*\*\* des Bebauungsplanes "Herdweg" der Gemeinde Thalmassing.

Die geschätzte Größe ist nicht Vertragsgrundlage; maßgeblich ist die Einzeichnung im Lageplan. Die Teilfläche ist in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Plan rot eingezeichnet. Der Plan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Im Zweifel bestimmt der Verkäufer die genaue Grenzziehung.

Die Vertragsteile haben, sobald das amtliche Messungsergebnis vorliegt und der Gesamtbetrag nach Abschnitt IV 2. b) bezahlt ist, die Messungsanerkennung und Auflassung beurkunden zu lassen und alle weiteren zur Erfüllung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben.

## 2.

\*\*\* Sind mehrere Personen als Käufer beteiligt, bevollmächtigen sie sich jeweils über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vereinbarung der Messungsanerkennung und Auflassung und zur Abgabe aller weiteren Erklärungen, die zum Vollzug des Fortführungsnachweises erforderlich oder zweckdienlich sind. Käufer erteilen sich die Vollmacht auch zur Abgabe von Bewilligungen und Anträgen zur Eintragung von Grundpfandrechten, insbesondere zur näheren Kennzeichnung des zu belastenden Grundstücks. Die Vollmacht ist nicht auf die angenommene Flächengröße beschränkt. Sie erfasst auch Erklärungen, die notwendig sind, wenn die Grenzziehung anders erfolgt, als in dieser Urkunde vereinbart. Die entsprechende Vollmacht erteilt der Käufer dem Verkäufer.

## 3.

Der verkaufte Grundbesitz wird künftig auch „Vertragsobjekt“ genannt. Der Verkauf des Grundbesitzes erfolgt mit allen Rechten, Pflichten, den Bestandteilen und dem Zubehör.

## 4.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass bis zur Bildung des Vertragsobjekts im Grundbuch daran keine Grundschulden eingetragen werden können. Die Verpfändung des Übereignungsanspruchs an Kreditinstitute in Deutschland ist allerdings zur Zwischensicherung möglich, kann aber von manchen Banken nicht als Sicherung anerkannt werden. Verpfändet der Käufer seinen

Übereignungsanspruch, erteilt der Verkäufer ihm bereits heute umfassend Vollmacht für ihn von der Anzeige der Verpfändung Kenntnis zu nehmen.

### III.

#### **Vormerkung**

Zur Absicherung des in Abschnitt II vereinbarten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums

##### **bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer**

die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch und zwar ausschließlich im Rang nach in Abschnitt I aufgeführten oder mit Zustimmung des Käufers bestellten Belastungen.

Der Käufer bewilligt und beantragt gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung diese Vormerkung zu löschen, sofern keine Zwischeneintragungen bestehen bleiben, die ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

### IV.

#### **Kaufpreis**

##### **1.**

Der Kaufpreis beträgt pro Quadratmeter Grundstücksfläche EUR 119,61, somit bei einer angenommenen Grundstücksfläche von \*\*\* Quadratmetern

EUR 0,00

(i. W.: Euro \*\*\*).

Ein sich aufgrund der Vermessung ergebendes Mehr- oder Mindermaß ist vierzehn Tage nach Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung auf der Grundlage des Gesamtquadratmeterpreises nach Abschnitt 2.a) unverzinst auszugleichen, nicht jedoch vor Fälligkeit des Hauptsachebetrages.

2.

a)

Zusätzlich zum Grundstückskaufpreis sind vom Käufer folgende Zahlungen zu entrichten:

1. Ablöse Straße gemäß Abschnitt V.	47,23 Euro/m <sup>2</sup>
2. Fiktive Herstellungsbeiträge (Wasser, Abwasser)	12,96 Euro/m <sup>2</sup>
somit insgesamt	60,19 Euro/m <sup>2</sup>

Die endgültigen Herstellungsbeiträge für Wasser Ver- und Entsorgung werden erst nach Fertigstellung der Gebäude mit den Zweckverbänden abgerechnet. Mit den fiktiven Herstellungsbeiträgen sind lediglich die Grundstücksherstellungsbeiträge nach KAG und die Geschoßflächen mit einer angenommenen Größe von  $\frac{1}{4}$  der Grundstückfläche abgegolten.

b)

Somit ist vom Käufer ein Gesamtbetrag in Höhe von

EUR 0,00

(i. W.: Euro \*\*\*).

zu zahlen. Dieser Betrag ist innerhalb von einem Monat ab heute ohne weitere Aufforderung zur Zahlung fällig. Der Käufer verpflichtet sich, einen nach Fälligkeit noch nicht beim Verkäufer eingegangenen Kaufpreis bzw. Kaufpreisteilbetrag mit 5 %-Punkten jährlich über dem Basiszinssatz nach § 247 Abs. 1 BGB zu verzinsen.

Der Gesamtbetrag ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto der Gemeinde Thalmassing, bei der Raiffeisenbank Oberpfalz Süd eG

Konto: IBAN DE 92 7506 2026 0007 5213 75.

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers soll ausdrücklich nicht Fälligkeitsvoraussetzung sein.

**3.**

Ist der Kaufpreis nicht bei Fälligkeit bezahlt, kommt der Käufer ohne Mahnung in Verzug.

**4.**

Der Käufer unterwirft sich wegen des Gesamtbetrages nach Abschnitt 2. b) der sofortigen Zwangsvollstreckung. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Der Notar hat auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen, ohne dass es weiterer Nachweise bedarf.

**V.**

**Ablösung Erschließungsbeiträge**

Die Beteiligten schließen hiermit folgenden Ablösungsvertrag:

Vertrag über die Ablösung des Erschließungsbeitrages für folgende Straße (Erschließungsanlage):

**Straße im Baugebiet „Herdweg“**

**§ 1**

- (1) Die Gemeinde Thalmassing baut die Erschließungsanlage (gesamte Straße im Baugebiet Herdweg) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und stellt diese erstmalig her.
- (2) Das Vertragsobjekt liegt an dieser Erschließungsanlage an und ist von dieser erschlossen.

**§ 2**

- (1) Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) und der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung (EBS).



(2) Entsprechend dem BauGB und der EBS sowie der Ablöserichtlinien der Gemeinde Thalmassing vom 19.11.2015, kann der Erschließungsbeitrag im Ganzen vor dem Entstehen der Beitragspflicht durch Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag muss sich hierbei nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages richten.

(3) Hiervon machen die Vertragsparteien Gebrauch.

### § 3

(1) Die Ablösung beträgt 47,32 EUR/qm und errechnet sich wie folgt:

Umlagefähige Kosten der Baumaßnahme	1.006.089,96	EUR
Umzulegen auf die beitragspflichtigen Grundstücke 90 v. H.	905.480,96	EUR
Gesamte beitragspflichtige Fläche	19.170	m <sup>2</sup>
Ergibt Beitrag pro m <sup>2</sup>	47,32	EUR

Eine Tiefenbegrenzung ist unbeachtlich. Des Weiteren sind im gesamten Abrechnungsgebiet max. zwei Vollgeschosse vorhanden bzw. zulässig. Deshalb ist ein Nutzungsfaktor nicht anzuwenden.

(2) Mit der Zahlung dieses Ablösebetrages sind sämtliche Forderungen der Gemeinde hinsichtlich der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage abgegolten. Nachforderungen und Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

## VI.

### Ver- und Entsorgungsanlagen

#### 1.

Alle Kosten und Beiträge für Ver- und Entsorgungsanlagen trägt der Käufer. Diese Zahlungspflicht besteht unabhängig davon, ob solche Anlagen bereits errichtet sind oder nicht.

Soweit dem Verkäufer Beitragsbescheide über Kosten der Ver- und Entsorgungsanlagen zugestellt werden, die nach der vorgenannten Regelung der Käufer zu tragen hat, erteilt der Verkäufer dem Käufer unwiderrufliche Vollmacht, ihn zur Abgabe von Erklärungen dazu und zur Einlegung von Rechtsmitteln gegen solche Bescheide zu vertreten. Der Verkäufer verpflichtet sich, solche Bescheide unverzüglich dem Käufer auszuhändigen. Der Käufer trägt sämtliche Kosten der von ihm eingelegten Rechtsbehelfe; er hat den Verkäufer hiervon unverzüglich freizustellen und auf Verlangen im voraus Sicherheit zu leisten.

#### 2.

Die (fiktiven) Herstellungsbeiträge für den Anschluss an die Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage (12,96 EUR/m<sup>2</sup>) werden von der Gemeinde Thalmassing gegenüber den Zweckverbänden beglichen und sind an die Gemeinde Thalmassing zu erstatten. Fiktiv sind die Herstellungsbeiträge deshalb, weil sowohl der Wasser- als auch der Abwasserzweckverband eine 0,25-fache Grundstücksfläche als spätere Geschossfläche annimmt. Eine Abrechnung erfolgt zwischen den Käufern und den Zweckverbänden nach Fertigstellung des Bauwerks auf der Grundlage der tatsächlichen Geschossflächen.

**3.**

Der Käufer übernimmt darüber hinaus die anfallenden Erschließungsaufwendungen für Strom- und Kommunikation. Der Verkäufer, die genannten Zweckverbände, die Telekom und die Bayernwerk AG werden das Vertragsgrundstück erschließen. Soweit weitere Anschlüsse notwendig werden, muss dies auf Kosten des Käufers im jeweiligen Vertragsgrundstück gelöst werden. Eine Anpassung durch den Verkäufer oder die genannten Beteiligten erfolgt nicht. Die Erschließungsstraße darf nicht mehr geöffnet werden.

**4.**

Bis die Feinschicht aufgebracht ist, darf der Käufer nach vorheriger Information der Gemeinde die Straße einmal öffnen und mit Zustimmung der Zweckverbände einen zweiten Anschluss für Frisch- und Abwasser sowie sonstige Versorgungsleitungen verlegen.

**VII.**

**Revisionsschacht und Hausanschluss, Vermessung**

Auf dem Vertragsgrundstück werden im Auftrag der Gemeinde Thalmassing die beiden Kontrollschächte für die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserableitung sowie die entsprechenden Anschlussleitungen von den Kontrollschächten zu den Sammelleitungen erstellt. Die dafür anfallenden Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Wird auf einem Grundstück, für welches Einzelhausbebauung vorgesehen ist, ein Doppel- oder Reihnhaus errichtet, so hat der Käufer – sofern notwendig und sinnvoll – einen zweiten Wasser- und Schmutzwasseranschluss auf eigene Kosten erstellen zu lassen.

Die Vermessung des gesamten Baugebietes wird durch die Gemeinde Thalmassing beantragt. Die Gesamtvermessungskosten für das Baugebiet sind bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

## VIII.

### **Duldungs- und Nutzungsverpflichtungen des Käufers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Käufer zu dulden.

Schließlich hat der Käufer die auf dem Grundstück angelegten Kontrollschächte für die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung dauernd unverändert zu dulden.

Der Käufer hat alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährden könnte.

Diese Verpflichtungen übernimmt der Käufer gegenüber der Gemeinde Thalmassing. Für die Wahrung der vorgenannten Rechte bestellt hiermit der Käufer für die Gemeinde Thalmassing eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** an dem Vertragsgrundstück und

### **bewilligt und beantragt**

bereits jetzt die Eintragung der Dienstbarkeit im Rang nur nach den in Abschnitt I genannten Rechten im Grundbuch.

## IX.

### **Heizmittelbeschränkung.**

Neue Heizungstechnologien (Solarzellen, Wärmepumpen etc.) sind für die Beheizung der auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäude vorbehaltlich der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen – zugelassen und durch den Verkäufer erwünscht.

Die Verwendung flüssiger Brennstoffe insbesondere von Heizöl ist nicht zulässig. Der Käufer verpflichtet sich die Heizungsanlage des Gebäudes entsprechend auszulegen, dass diese ohne Heizöl oder Gas betrieben wird.

## **X.**

### **Besitzübergang**

#### **1.**

Der Besitz und damit die Nutzungen, Lasten und Gefahren gehen mit dem Eingang des Gesamtbetrages nach Abschnitt IV. 2.b) beim Verkäufer auf den Käufer über, nicht jedoch vor Abschluss der Erschließungsarbeiten, der Errichtung der Kontrollschächte sowie der Vermessungsarbeiten.

Die Fertigstellung dieser Arbeiten (ohne die Feinschicht der Erschließungsstraße) wird zum 31.10.2016 zugesichert. Erst danach kann der Käufer mit seinem Bauvorhaben beginnen.

#### **2.**

Der Verkäufer versichert, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen. Der Käufer übernimmt insbesondere mit Besitzübergabe für das Vertragsobjekt die Reinigungs- und Sicherungspflichten entsprechend der gemeindlichen Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter.

## **XI.**

### **Umfang der Verkäuferpflichten, Rechte bei Mängeln**

Der Verkäufer ist verpflichtet, Besitz und Eigentum am Vertragsobjekt frei von jeglichen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, Miet- oder Pachtverhältnissen und Rückständen an öffentlichen Abgaben zu verschaffen, soweit sie der Käufer nicht ausdrücklich in dieser Urkunde übernimmt.

Der Verkäufer steht dafür ein, dass er niemals Kenntnis erlangt hat, von schädlichen Bodenverunreinigungen und anderen wesentlichen, derzeit noch vorhandenen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind, sowie von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten.

Verschuldensunabhängige Garantien übernimmt der Verkäufer nicht.

Der Käufer übernimmt den Grundbesitz in dem bei der Besichtigung festgestellten Zustand. Alle weitergehenden Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel werden ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für das im Grundbuch angegebene Flächenmaß, die Bodenbeschaffenheit und den sonstigen Zustand des Grundstücks.

Ausgenommen von der Beschränkung von Ansprüchen des Käufers in dieser Urkunde sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## **XII.**

### **Wiederkaufsrecht**

#### **1.**

Der Käufer verpflichtet sich:

- a) das Vertragsgrundstück nach dem jeweils gültigen Bebauungsplan bzw. nach individueller Baugenehmigung mit einem Rohbau einschließlich der Dachdeckung innerhalb von fünf Jahren gerechnet ab Besitzübergang, zu bebauen;

- b) das Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von 10 Jahren, gerechnet ab Besitzübergang, weder unbebaut noch bebaut, ohne Zustimmung der Gemeinde Thalmassing zu veräußern.

Ausgenommen ist eine Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, wenn diese ebenfalls in die Bauverpflichtung und in die Veräußerungsbeschränkung eintreten.

## 2.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung nicht termingerecht oder verstößt er gegen das Veräußerungsverbot, so ist der Verkäufer zum

### *Wiederkauf*

des Vertragsgrundstückes mit allen Rechten und Bestandteilen berechtigt, nicht aber verpflichtet.

Wiederkaufspreis ist der heutige Kaufpreis. Eine Verzinsung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Vom Käufer aufgewendete Erschließungskosten sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Anschlusskosten, und der Wert der bereits errichteten Gebäudeteile sind dabei vom Verkäufer insoweit zu ersetzen, als hierdurch der Grundstückswert erhöht ist.

Sollten sich die Vertragsteile über den Wert der Gebäudeteile nicht einigen können, so ist ein Wertgutachten eines vereidigten Sachverständigen maßgebend. Der Sachverständige wird durch die Gemeinde Thalmassing bestimmt.

Das Gutachten ist auf Kosten des Käufers zu erstellen.

Eine sonstige Wertsteigerung des Vertragsgrundstückes, entgangene Zinsen und aus Anlass des heutigen Vertrages entstehende Kosten, insbesondere

Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer, werden vom Verkäufer nicht ersetzt.

Alle Kosten und Steuern, die durch den Wiederkauf entstehen, hat der Käufer zu tragen.

Sollten die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts vorliegen, ist der Verkäufer verpflichtet innerhalb von zwei Monaten zu erklären, nach schriftlicher Aufforderung durch den Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger, ob er das Wiederkaufsrecht ausübt. Nach Ablauf der Zweimonatsfrist erlischt das Wiederkaufsrecht.

Im übrigen gelten für das Wiederkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Käufer hat die vorgenannten Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

### 3.

Zur Sicherung des vorbestellten Wiederkaufsrechts

#### **bewilligen und beantragen**

die Beteiligten bereits jetzt die Eintragung einer

#### **V o r m e r k u n g**

gemäß § 883 BGB am Vertragsobjekt im Grundbuch im Range nach übernommenen Rechten und der im vorgehenden Abschnitt bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, zugunsten der Gemeinde Thalmassing.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vormerkung unverzüglich im Grundbuch auf Kosten des Käufers löschen zu lassen, wenn die Fristen abgelaufen sind bzw. wenn der Verkäufer das ihm eingeräumte Recht nicht nach Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist ausübt.

Der Verkäufer verpflichtet sich mit der im Grundbuch zur Eintragung kommenden Vormerkung hinter alle Grundpfandrechte, welche ausschließlich zur



Finanzierung des Wohnhausneubaues und des Kaufs dienen, im Range zurückzutreten.

Alle Grundpfandrechte, welche dem Grundbuchamt bei Eintragung der Auflassung vorliegen, erhalten den Rang vor der vorbestellten Vormerkung.

Der Verkäufer verpflichtet sich die Rangrücktrittserklärung unverzüglich nach schriftlicher Aufforderung auf Kosten des Käufers abzugeben.

### **XIII.**

#### **Versicherung, Weitergabeverpflichtung**

Der Verkäufer versichert, dass keine Veräußerung unter Wert vorliegt. Der Käufer verpflichtet sich, die in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

### **XIV.**

#### **Bebauungsplan, Rauchmelder**

Der Käufer hat Kenntnis vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Herdweg", wie er vom Gemeinderat der Gemeinde Thalmassing beschlossen wurde; er erkennt dessen Festsetzungen an. Der Verkäufer regt den Einbau von Rauchmeldern in den zu errichtenden Gebäuden sowie die Errichtung von Zisternen zur Regenwasserreserve auf dem Grundstück an.

### **XV.**

#### **Kosten**

Unabhängig von der gesamtschuldnerischen Haftung aller Beteiligten trägt die Kosten dieses Vertrages, die Kosten des Vollzuges im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer der Käufer. Mehrere Käufer tragen diese Kosten entsprechend ihrem Erwerbsverhältnis.

## **XVI.**

### **Abschriften**

Beglaubigte Abschrift erhält:

- das Amtsgericht Regensburg - Grundbuchamt -.

Einfache Abschriften erhalten:

- die Vertragsteile,
- das Finanzamt Waldmünchen - Grunderwerbsteuerstelle -,
- der Gutachterausschuss (Landratsamt Regensburg),
- Finanzierungsgläubiger des Käufers.

## **XVII.**

### **Vollzugsauftrag**

Die Notare Dr. Albrecht und Franzmann, ihre jeweiligen Vertreter und Amtsnachfolger werden von sämtlichen Vertragsbeteiligten hiermit je einzeln beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch vollziehen zu lassen und alle hierzu förderlichen Erklärungen abzugeben sowie Lastenfreistellungsunterlagen, notwendige Genehmigungen und zum Vollzug der Urkunde erforderliche oder zweckdienliche Erklärungen Dritter - auch im Namen der Beteiligten und ggf. unter Entwurfsfertigung - anzufordern, für die am Vertrag und an einer Finanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden. Werden Genehmigungen nicht oder nur mit Einschränkungen erteilt, sind sie den Beteiligten direkt zuzustellen.

## **XVIII.**

### **Hinweise**

Der Notar erklärte den Beteiligten vor allem folgendes:

1. Das Eigentum geht nicht schon mit Beurkundung des Vertrages auf den Erwerber über, sondern erst mit Umschreibung im Grundbuch. Die Voraussetzungen hierfür wurden erläutert.
2. Der Vertrag muss alle Vereinbarungen der Beteiligten richtig und vollständig wiedergeben. Nicht, unrichtig oder unvollständig beurkundete Abreden sind nichtig und führen zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages.
3. Dieser Vertrag wird Grunderwerbsteuer auslösen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsmaßnahmen noch nicht vollständig fertiggestellt sind.
4. Dieser Vertrag bedarf keiner weiteren Genehmigung oder Zustimmung von dritter Seite.
5. Der Notar hat die steuerlichen Folgen dieses Vertrags nicht geprüft. Weder er noch seine Angestellten haben insoweit einen Beratungsauftrag angenommen oder eine steuerliche Beratung erteilt.

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