

UVN-Nr.

Muster-Kaufvertrag

Heute, den
zweitausendzwanzigundsechs

sind gleichzeitig vor mir,

Name Notar,

Notar in, Straße....., anwesend:

1. Herr **Konrad Maisterl**,
geboren am,
Erster Bürgermeister der Gemeinde Scheuring,
dienstansässig im Rathaus der Gemeinde Scheuring,
persönlich bekannt,
hier **handelnd** für die

Gemeinde Scheuring

vorbehaltlich Genehmigung durch den Gemeinderat.

2. Herr / Frau,
geboren am,
wohnhaft in,
nach Angabe nicht verheiratet,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Antrag der Anwesenden
beurkunde ich folgende Erklärungen:

I. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Landsberg am Lech für
Scheuring Blatt 2106
ist eingetragen
Gemarkung Scheuring Flur-Nr. 231/5, Lechfeldstraße 5 zu 1.572 qm.
Eigentümer:
Gemeinde Scheuring

Abteilung II:
Lastenfrei

Abteilung III:
Lastenfrei

II. Vertragsgegenstand

Die **Gemeinde Scheuring**

- nachstehend als "der Veräußerer" bezeichnet -
verkauft mit allen Rechten und Bestandteilen

an

Herrn / Frau

- nachstehend als "der Erwerber" bezeichnet -
zum Alleineigentum
das in Ziffer I. näherbezeichnete Grundstück.

Ein Lageplan ist dieser Urkunde zu Informationszwecken beigelegt.
Bewegliche Gegenstände sind ausdrücklich nicht mitverkauft.

Die Vertragsteile erklären, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vor dem heutigen Termin mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Der Erwerber bestätigt, dass er vom Notar einen Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen vor der heutigen Beurkundung erhalten hat.

Die Vertragsteile erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

III. Vormerkung, Verpflichtung zur Auflassung

Die Vertragsteile sind über den in Ziffer II. vereinbarten Eigentumsübergang einig. Diese unbedingte Einigung enthält **keine Eintragungsbewilligung**.

Der Käufer **beantragt** bereits heute die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Zur Sicherung des Übereignungsanspruches bewilligt hiermit der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung an dem veräußerten Grundbesitz an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch. Der Käufer **beantragt** die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Käufer bewilligt und **beantragt**, diese Vormerkung gleichzeitig mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch wieder zu löschen, falls dann im Grundbuch zwischen der Vormerkung und der Auflassung keine Eintragungen bestehen, denen er nicht zugestimmt hat.

Der Käufer bewilligt und **beantragt**, diese Vormerkung an allen nicht verkauften Flächen bereits mit Eintragung des Vermessungsergebnisses im Grundbuch zu löschen.

Der Verkäufer erteilt dem amtierenden Notar, seinem jeweiligen Vertreter im Amt und seinem Amtsnachfolger unwiderruflich und unbedingt **Vollmacht**, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen.

Die Beteiligten weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst dann zu bewilligen, wenn dem Notar die Begleichung des Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) zu seiner Überzeugung nachgewiesen ist, z.B. durch eine Bestätigung des Verkäufers oder eines Kreditinstituts.

Der Verkäufer ist verpflichtet, unverzüglich nach Kaufpreiszahlung dem Notar eine unterschriebene Bestätigung zu übersenden und die unbare Kaufpreiszahlung nachzuweisen (z.B. durch einen Kontoauszug).

IV. Kaufpreis, Erschließung

Folgende Beträge sind vom Erwerber für das Vertragsgrundstück an die Gemeinde Scheuring zu zahlen:

1. Kaufpreis Grundstück

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt XXX.000,00 €.
(i.W.tausend Euro)

2. Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises ist, dass dem Notar die zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderliche Genehmigung des Gemeinderates in grundbuchvollzugsfähiger Form zur auflagenfreien Verwendung vorliegt. Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen den Eintritt der vorstehenden Zahlungsvoraussetzung mittels einfachen Briefes mitzuteilen.

3. Der in Ziffer 1. genannte Betrag muss dem Empfängerkonto innerhalb eines Monats gutgeschrieben sein, nachdem die Mitteilung des Notars dem Erwerber zugegangen ist.

4. Die Zahlung des Kaufpreises hat auf das Konto der Gemeinde Scheuring bei der Sparkasse Landsberg-Dießen in Landsberg am Lech
IBAN DEXX XXXX
zu erfolgen.

5. Erschließungsbeitrag

Der Beitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage (Straße) „Lohwiese“ wurde nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit der Erschließungskostenbeitragssatzung der Gemeinde Scheuring abgelöst.
Eine Nacherhebung findet nicht statt.

6. Herstellungsbeitrag Wasserversorgung

Der Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung ist für nachstehende Flächen enthalten:

Für die Grundstücksfläche von 1.572 m², derzeit a´ 1,37 €/m².

Für eine Geschoßfläche von 707,40 m² (= 45 % der Grundstücksfläche) derzeit a´ 4,47 €/m².

Zu diesem Beitrag wird die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 7% erhoben.

Nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt eine Neuberechnung des Herstellungsbeitrags zur Wasserversorgungseinrichtung. Übersteigt die tatsächliche beitragspflichtige Geschoßfläche, die mit dem Kaufvertrag bezahlte Geschoßfläche, ist die Differenz nachzuentrichten.

7. Herstellungsbeitrag Entwässerungsanlage

Der Herstellungsbeitrag zur Abwasserbeseitigungseinrichtung für eine Geschoßfläche von 707,40 m² (= 45 % der Grundstücksfläche) derzeit a´ 25,53 €/m² ist im Kaufpreis enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt eine Neuberechnung des Herstellungsbeitrags zur Entwässerungseinrichtung. Übersteigt die tatsächliche beitragspflichtige Geschoßfläche, die mit dem Kaufvertrag bezahlte Geschoßfläche, ist die Differenz nachzuentrichten.

8. Grundstücksanschlußkosten

Die Grundstücksanschlusskosten für die Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie an die öffentliche Entwässerungsanlage sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese sind ebenfalls vom Käufer zu tragen und werden nach Bekanntwerden der Kosten separat abgerechnet.

9. Der Käufer verzichtet auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Ziffern 4 bis einschließlich 7.

10. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Wegen der vorstehend eingegangenen Zahlungsverpflichtung unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, jederzeit die Vollstreckungsklausel ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen zu erteilen; eine Beweislastumkehr ist damit jedoch nicht verbunden.

11. Zahlt der Käufer den fälligen Kaufpreis nicht rechtzeitig, so kommt er auch ohne Mahnung in Verzug und muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen bezahlen. Der Nachweis eines höheren Verzugschadens sowie die übrigen gesetzlichen Rechte des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

V. Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt am heutigen Tage.

Von diesem Zeitpunkt an gehen bezüglich des Vertragsgegenstandes die Nutzungen, die Gefahr und Haftung auf den Erwerber über, der auch alle ab diesem Zeitpunkt fällig werdenden wiederkehrenden Lasten und Abgaben zu tragen hat.

Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

VI. Rechte des Erwerber wegen Mängeln

Der Veräußerer garantiert, dass ihm bei einer Besichtigung nicht erkennbare Sachmängel und im Grundbuch nicht eingetragene Beschränkungen und Belastungen nicht bekannt sind.

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Mangels werden ausgeschlossen. Der Veräußerer haftet aber für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang sowie für Freiheit von Miet- und Pachtverhältnissen und rückständigen Abgaben und Lasten, soweit sie der Erwerber nicht ausdrücklich übernimmt.

Ausgenommen von der Haftungsbeschränkung sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Dem Veräußerer stehen dessen gesetzliche Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Beteiligten stimmen allen der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen zu und beantragen ihren Vollzug im Grundbuch.

Übernommen werden vom Erwerber die in dieser Urkunde bestellten Rechte zugunsten der Gemeinde Scheuring zur weiteren dinglichen Duldung und Haftung.

VII. Vollmacht

Die Beteiligten bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar, für sie alle Handlungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind.

VIII. Hinweise

Die Beteiligten werden besonders auf folgendes hingewiesen

1. Sämtliche Vertragsvereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; alle nicht beurkundeten Abreden sind nichtig und gefährden die Wirksamkeit des gesamten Vertrages.
2. Unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen haftet der Vertragsbesitz für Erschließungskosten und Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben sowie alle Beteiligten für Kosten und Steuern. Die in diesem Vertrag geregelte

Verteilung betrifft nur das Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer.

3. Das Eigentum geht auf den Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch über. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen und der erforderlichen Lastenfreistellungserklärungen. Des Weiteren ist aufgrund des Barzahlungsverbots gemäß §16a GwG der Nachweis der unbaren Kaufpreiszahlung erforderlich.
4. Jede Vorleistung einer Seite ist Vertrauenssache. Die Beteiligten wurden über die Gefahren ungesicherter Vorleistungen belehrt. Gestaltungsmöglichkeiten wurden erörtert.
5. Verbindliche Steuerauskünfte werden nicht vom Notar, sondern von Steuerberatern oder dem Finanzamt erteilt.

IX. Kosten, Abschriften

1. Die Kosten dieser Urkunde, ihres Vollzuges bei Notar und Grundbuchamt und der erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativzeugnisse sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
2. Von dieser Urkunde erhalten:
 - 2.1. eine beglaubigte Abschrift:
 - die Vertragsteile
 - das Grundbuchamt
 - 2.2. eine einfache Abschrift:
 - der Gutachterausschuss,
 - das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-.

X. Nutzungsabsicht des Erwerbers

Der Erwerber beabsichtigt, das Vertragsgrundstück selbst gewerblich zu nutzen, oder das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zur gewerblichen Nutzung durch diese entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen.

Auf dem Vertragsgrundstück können nur Gewerbe ausgeübt werden, die hier öffentlich-rechtlich zulässig sind.

XI. Besondere Verpflichtungen des Erwerbers

Der Erwerber übernimmt daher gegenüber dem Veräußerer folgende Verpflichtungen:

1. Der Erwerber verpflichtet sich, ein Baugesuch zur Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes beim Landratsamt Landsberg einzureichen, das nach Art und Maß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Er verpflichtet sich, mit der Bebauung innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab heute, zu beginnen. Der Erwerber verpflichtet sich, das geplante Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren ab Beurkundung fertigzustellen und einen Gewerbebetrieb innerhalb dieser Zeit selbst dort dauerhaft aufzunehmen oder durch Dritte dauerhaft aufnehmen zu lassen.
2. Außerdem verpflichtet sich der Erwerber, das Grundstück oder eine Teilfläche daraus innerhalb von zehn Jahren ab heute nicht ohne Zustimmung des Veräußerers zu veräußern.

Der Erwerber ist jedoch berechtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zur gewerblichen Nutzung durch diese entgeltlich oder unentgeltlich zu überlassen, z.B. durch Vermietung oder Verpachtung oder durch Einräumung eines zur Nutzung berechtigenden dinglichen Rechtes.

Die Gemeinde stimmt bereits heute einer solchen Überlassung zu vorausgesetzt, die Ausübung des beabsichtigten Gewerbes ist auf dem Vertragsgrundstück öffentlich-rechtlich zulässig.

3. Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber, die auf dem Grundstück mit den genannten Einschränkungen genehmigungsfähigen Wohnungen nur als Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie durch den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zu verwenden bzw. verwenden zu lassen.

XII. Wiederkaufsrecht, Zusatzkaufpreis

1. Wiederkaufsrecht

Verstößt der Erwerber gegen die Verpflichtungen in Ziffer XI. innerhalb der dort angegebenen Fristen oder findet keine gewerbliche Nutzung mehr statt, so steht dem Veräußerer das

Wiederkaufsrecht

zu.

Für das Wiederkaufsrecht gelten folgende Vereinbarungen:

- 1.1. Das Wiederkaufsrecht kann innerhalb der gesetzlichen Frist des § 462 BGB ausgeübt werden, also binnen dreißig Jahren.

Bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat der heutige Veräußerer dem heutigen Erwerber den in Abschnitt IV. vereinbarten Kaufpreis einschließlich aller Erschließungsbeiträge und Herstellungsbeiträge nach dem KAG, die der heutige Erwerber zur Erschließung des Vertragsgrundstückes geleistet hat, sowie Grundstücksanschlußkosten ohne Zinsen zurückzuerstatten.

Hat der Erwerber bereits anderweitige Aufwendungen auf das Vertragsgrundstück, insbesondere baulicher Art, erbracht, so sind diese zusätzlich zu den vorstehend aufgeführten Zahlungen dem heutigen Erwerber vom heutigen Veräußerer zu dem Betrag zu erstatten, um den sich der Wert des Vertragsgrundstückes gegenüber dem heutigen Zustand zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch diese Aufwendungen des Erwerbers erhöht hat.

Hierzu ist ein Gutachten durch einen öffentlich vereidigten Gutachter zu erstellen. Der Gutachter ist im Nichteinigungsfalle vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer für Oberbayern für beide Vertragsteile zu bestimmen.

Die nach den vorstehenden Vereinbarungen zu leistende Entschädigung im Falle des Wiederkaufs ist Zug um Zug gegen die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgrundstückes auf den heutigen Veräußerer zur Zahlung fällig. Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten einschließlich einer etwa zu entrichtenden Grunderwerbsteuer hat der heutige Erwerber zu tragen. Reicht der Entschädigungsbetrag zur Lastenfreistellung des zurück zu übertragenden Grundstücks nicht aus, hat der Erwerber die Differenz aufzuzahlen.

Die Kosten der Erstellung des vorgenannten Gutachtens hat ebenfalls der heutige Erwerber zu tragen.

- 1.2. Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruches bewilligt und **beantragt** der Erwerber für den Veräußerer Zug um Zug mit Auflassung des Vertragsgegenstandes die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

am Vertragsgrundstück im Grundbuch an erster Rangstelle.

Der Veräußerer wird ermächtigt, nach Vorlage des amtlichen Messungsergebnisses den mit der Auflassungsvormerkung zu belastenden Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form festzustellen.

Der Veräußerer erklärt, dass er Belastungen des Vertragsgrundstückes mit Grundpfandrechten zustimmen wird, soweit diese zur Finanzierung

der Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder für sonstige bauliche Maßnahmen auf dem Vertragsgrundstück benötigt werden und sich im Rahmen des Wirtschaftlichen halten.

2. Zusatzkaufpreis

Für den Fall, dass der Erwerber gegen die vorstehenden Verpflichtungen verstößt, kann der Veräußerer anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes einen Zusatzkaufpreis verlangen. Der Zusatzkaufpreis berechnet sich aus der Differenz zwischen dem heutigen Kaufpreis zuzüglich Erschließungskosten im weitesten Sinne und dem zum Zeitpunkt der Nichterfüllung der Verpflichtungen maßgeblichen Verkehrswert für gleichartige unbebaute Gewerbegrundstücke in der Gemarkung Scheuring.

Der Zusatzkaufpreis ist bei Verlangen sofort zur Zahlung fällig.

Auf eine dingliche Sicherung, z. B. durch Bestellung einer Höchstbetragshypothek wird ausdrücklich verzichtet.