UVZ-Nr. /2025

Notar Dr. Wolfgang Barth

Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

Tel: 08072 - 91830
Fax: 08072 - 1001
mail@notar-haag.de

Kaufvertrag

Am

sind vor mir

Dr. Wolfgang Barth
Notar in Haag i. OB

in der Amtsstelle Hauptstraße 36 gleichzeitig anwesend:

Frau Elisabeth Schätz,
geborene Hangl, geboren am 04.08.1964,
mir, Notar, persönlich bekannt,
dienstansässig an unten angegebener Anschrift,
hier handelnd als Erste Bürgermeisterin vorbehaltlich der Genehmigung des Verwaltungs- und Kulturausschusses des Marktgemeinderats für

Markt Haag i. OB

Anschrift: 83527 Haag i. OB, Marktplatz 7

Daten Erwerber

Alle Beteiligten bestätigen, dass sie vorab einen Entwurf erhalten haben, ausreichend Gelegenheit hatten zur Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der Beurkundung und wirtschaftlich für eigene Rechnung handeln.

Gemäß den vor mir abgegebenen Erklärungen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht was folgt:

30CRH
<<7HH60000033<<
SB: ba

I.
Sachstand

1. <u>Vorbemerkung</u>
   Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich unbebaute Grundstücksflächen. Auf den Lageplan wird verwiesen.

   Vereinbarungen zur Erschließung der Vertragsfläche bzw. sonstiger Flächen (Fahrt- und Leitungsrechte etc.) werden nach Angabe der Beteiligten nicht benötigt bzw. nicht gewünscht.

2. <u>Grundbuchstand</u>
   Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von

   Haag i. OB Blatt 2901

   ist eingetragen was folgt:

   Gemarkung Haag i. OB

FlNr. 349/ ??	Nähe Lerchenberger Straße, Landwirtschaftsfläche	zu ?? m²

   <u>Eigentümer</u>
   Markt Haag i. OB

   <u>Belastungen Abteilung II</u>
   - ***Nr. 15*** *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 349/41*
   - ***Nr. 16*** *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 349/44*
   - ***Nr. 17*** *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrt- und Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 349/48*

   <u>Belastungen Abteilung III</u>
   - keine Rechte

3. Regelung zu eingetragenen Belastungen
   Es wird auf Abschn. VI. verwiesen.

   Erwerber übernimmt zur dinglichen Duldung oben aufgeführte Belastungen in Abteilung II mit den sich hieraus ergebenden Verpflichtungen.

II.
Verkauf

1. Verkauf
   Der **Markt Haag i. OB**
   (in der Urkunde "Veräußerer" genannt)
   verkauft an
   Erwerber
   (in der Urkunde "Erwerber" genannt)
   Erwerbsverhältnis
   den in Abschn. I.2. beschriebenen Grundbesitz mit allen Bestandteilen, Rechten und dem gesetzlichen Zubehör.

   Der Notar weist auf die gesetzlichen Vorschriften für Miteigentümergemeinschaften hin. Vereinbarungen hierzu (Ausschluss der Teilungsversteigerung, Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, Erwerb als Gesellschaft) werden nicht gewünscht.

2. Vormerkung
   Auf Eintragung einer Vormerkung wird verzichtet. Der Notar weist auf die Risiken eines Verzichts auf den Vormerkungsschutz hin.

III.
Kaufpreis

1. Kaufpreis
   Der Kaufpreis beträgt

   ?? €

   (Euro).

Der Kaufpreis wurde berechnet mit einem Preis von **?? €** (Euro) **pro m²**. Eine spätere Feststellung einer anderen Grundstücksgröße ändert jedoch den Gesamtkaufpreis.

Aufgrund eines Erschließungsvertrages des Veräußerers werden für das Vertragsobjekt keine abgabenrechtlichen Bescheide für die Ersterschließung nach BauGB und für die erstmaligen Herstellungsbeiträge für die Wasser- und Abwasserversorgung (für das Grundstück und die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche) anfallen. In dem oben genannten Kaufpreis sind daher folgende Beträge enthalten:

– Als endgültiger Kostenerstattungsbetrag für die Erschließungskosten nach BauGB ein Betrag von **?? €** (Euro).
– Als Erstattung des Herstellungsbeitrags für die Abwasserbeseitigung nach KAG ein Betrag von **?? €** (Euro).
– Als Erstattung des Herstellungsbeitrages für die Wasserversorgung nach KAG ein Betrag von **?? €** (Euro).

2. <u>Fälligkeit</u>

a) Der Kaufpreis muss gutgeschrieben sein innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang einer **Mitteilung des Marktes** (einfacher Brief) beim Erwerber, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:
   – Die Genehmigung des Verwaltungs- und Kulturausschusses des Marktgemeinderats liegt dem Notar vor.

b) Der Kaufpreis ist zu überweisen auf folgendes Konto des Veräußerers:
   Kreis- und Stadtsparkasse Wasserburg a. Inn
   IBAN: DE24 7115 2680 0000 1115 34

   Der Notar weist auf die geldwäscherechtlichen Bestimmungen zum Barzahlungsverbot hin.

3. <u>Zwangsvollstreckung</u>

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung kommt der Erwerber ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Erwerber – mehrere als Gesamtschuldner – unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung samt gesetzlicher Verzugszinsen (in

Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz und beginnend sechs Wochen nach dem Tag der Beurkundung) der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden gemäß dem Inhalt der Fälligkeitsmitteilung des Notars, im Übrigen ohne weitere Nachweise.

4. Finanzierungsvollmacht

Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Bestellung nach § 800 ZPO vollstreckbarer Grundschulden am Kaufgegenstand mit beliebigen Beträgen, Zinsen und Nebenleistungen zugunsten deutscher Kreditinstitute mitzuwirken, wenn in der Bestellungsurkunde folgendes vereinbart wird:

a) Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

b) Der Grundschuldgläubiger wird angewiesen, Zahlungen gemäß a) nur zu leisten, wie dies im Kaufvertrag vereinbart ist.

c) Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Erwerber hat den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Der Erwerber übernimmt die Grundschuld mit Eigentumsumschreibung. Der Veräußerer überträgt alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an den Erwerber mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber **Vollmacht**, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Die Vollmacht besteht nur, wenn die Grundschuld bei der Notarstelle Haag i. OB beurkundet wird und die vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergibt.

Für eine solche Grundschuldbestellung ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nicht erforderlich (§ 3 Nr. 4 Verordnung über kreditähnliche kommunale Rechtsgeschäfte).

IV.
Eigentumsübergang

1. Auflassung
   Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Erwerber gemäß Abschn. II.1. übergeht.

   Der Veräußerer bewilligt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der aufschiebenden Bedingung, dass diese vom Notar in notarieller Eigenurkunde beantragt wird. Hierzu wird der Notar angewiesen (und zur Wiederholung der Bewilligung bevollmächtigt), sobald ihm eine Erklärung des Veräußerers hierzu vorliegt oder die Bezahlung des Kaufpreises (ohne Zinsen) nachgewiesen ist.

2. Hinweise des Notars
   Der Erwerber wird erst Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Hierzu müssen auch etwa erforderliche Genehmigungen und die Bescheinigung des Finanzamts über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen.

V.
Besitz- und Lastenübergang

1. Besitzübergabe
   Mit Zahlung des Kaufpreises ist der Besitz dem Erwerber zu übergeben und erfolgt der Übergang von Nutzungen. Gleiches gilt für den Übergang von Lasten, Gefahr von zufälliger Verschlechterung sowie Verkehrssicherungspflichten, die jedoch alle spätestens mit Kaufpreisfälligkeit auf den Erwerber übergehen.

2. Erschließungskosten
   Soweit sich aus den Vereinbarungen in Abschn. III.1. nichts anderes ergibt, trägt der Erwerber auch alle sonstigen einmaligen öffentlichen Lasten (Erschließungskosten, Herstellungsbeiträge, Grundstücks- und Hausanschlusskosten etc.) nach dem Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und anderen Vorschriften, die ab heute durch Bescheid in Rechnung gestellt werden.

VI.
Haftung für Mängel

1. Haftungsbeschränkung
   Der Veräußerer hat dem Erwerber den Besitz und das Eigentum zu verschaffen, frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und sonstigen Rechtsmängeln, soweit in dieser Urkunde nicht abweichend geregelt.

   Als Beschaffenheit i.S.v. § 434 Abs. 1 BGB (beschränkt auf eine Haftung nach § 437 Nr. 2 BGB) wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus vereinbart, ohne dass der Veräußerer darüber hinaus für eine bestimmte Art und Weise der Bebauung haftet. Der Notar weist darauf hin, dass baurechtliche Fragen von ihm nicht geprüft werden.

   Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand im derzeitigen Zustand als vereinbarte Beschaffenheit verkauft und die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit und Verwendbarkeit. Bestehen bleibt die Haftung für Vorsatz oder Arglist und für Verschlechterungen des derzeitigen Zustands des Vertragsgegenstands bis zum Gefahrübergang (ausgenommen gewöhnliche Abnutzung).

   Bestehen bleibt auch die Haftung bei vom Veräußerer zu vertretenden Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit und bei sonstigen Pflichtverletzungen, die auf grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten des Veräußerers beruhen.

2. Erklärungen des Veräußerers
   Dem Veräußerer ist nichts bekannt von schädlichen Bodenverunreinigungen und offenbarungspflichtigen Mängeln.

VII.
Vollzug

1. Vollmacht
   Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit und zum Vollzug der Urkunde erforderlichen Erklärungen (Genehmigung, Vorkaufsrecht, Lastenfreistellung etc.), ggf. durch Übersendung einer Urkundenabschrift, einzuholen und bei antragsgemäßer Erteilung entgegenzunehmen.

3. Genehmigung
   Es bestehen folgende vom Notar zu beachtende Genehmigungserfordernisse:
   – Genehmigung des Verwaltungs- und Kulturausschusses des Marktgemeinderats

   Die Gemeinde versichert, den heutigen Vertragsgegenstand unter Berücksichtigung der Verpflichtungen gemäß Abschn. IX. (Ansiedlungsmodell) nicht unter Wert zu veräußern (Art. 75 BayGO).

2. Vorkaufsrechte
   Anhaltspunkte für gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen nach den Angaben der Beteiligten nicht.

VIII.
Kosten, Steuer, Abschriften

1. Kosten
   Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Erwerber.

2. Steuer
   Die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

3. Abschriften
   Von dieser Urkunde erhalten
   beglaubigte Abschrift:

– Grundbuchamt

einfache Abschrift:

– jeder Vertragsteil
– Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)
– Landratsamt (Gutachterausschuss)

Nach Vollzug der Urkunde erhalten vom Notar:

– Veräußerer Vollzugsmitteilung
– Erwerber Vollzugsmitteilung und Grundbuchauszug

4. Hinweise des Notars
   – Nach Gesetz haften alle Beteiligten als Gesamtschuldner für Kosten und Grunderwerbsteuer.
   – Leistungen eines Vertragsteils, bevor die Gegenleistung gesichert ist, sind mit Gefahren verbunden.
   – Nicht beurkundete Nebenabreden sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen.

5. Salvatorische Klausel

   Der Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmung unberührt. Sie ist durch eine wirtschaftlich entsprechende Regelung zu ersetzen.

IX.
Weitere Verpflichtungen

1. Bauverpflichtung, Veräußerungsverbot, Selbstnutzungsverpflichtung

   Der Erwerber übernimmt gegenüber dem

   Markt Haag i. OB

   (nachfolgend „Gemeinde“ genannt)

   folgende Verpflichtungen:

   a) Der Erwerber hat auf dem Vertragsgrundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans
      – mit dem Bau eines Wohnhauses innerhalb von drei Jahren ab heute zu beginnen und

– ein Wohnhaus bezugsfertig innerhalb von fünf Jahren ab heute herzustellen.

b) Der Erwerber darf das Vertragsgrundstück weder im unbebauten Zustand innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab heute noch im bebauten Zustand innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise veräußern. Unzulässig sind auch Tauschverträge, Überlassungen, Vertragsangebote und sonstige Verträge, die einen Dritten dinglich zum Besitz berechtigen (Erbbaurecht, Nießbrauch etc.). Zulässig sind Verfügungen zugunsten von Ehegatten bzw. eingetragenen Lebenspartnern und Abkömmlingen, sofern die in Abschn. IX. begründeten Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde für die Restdauer der Bindungsfristen übernommen und in gleicher Weise dinglich gesichert werden.

c) Der Erwerber hat das Wohnhaus selbst zu beziehen und auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst als Hauptwohnsitz (gemeldeter Erstwohnsitz und tatsächlicher Lebensmittelpunkt) zu bewohnen. Zulässig ist eine Wohnnutzung durch Ehegatten bzw. eingetragene Lebenspartner des Erwerbers. Neben einer solchen Selbstnutzung ist die Vermietung einer Einliegerwohnung und eine gewerbliche Nutzung für eigene Zwecke – vorbehaltlich deren baurechtlicher Zulässigkeit – zulässig, wenn diese einen nach der Wohnflächenberechnungsverordnung berechneten Flächenumfang von 1/3 der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Der Notar weist auf die Erhöhung des Geschäftswerts der Urkunde gemäß §§ 50 ff. GNotKG hin.

2. <u>Wiederkauf, Verkauf an Dritten, Nachzahlungsverpflichtung</u>

a) Die Gemeinde ist berechtigt (als Wahlrecht nach ihrem Ermessen)
   – zum Wiederkauf des Vertragsgrundstücks gemäß Abschn. IX.2.b)
   – zur Aufforderung des Verkaufs an einen von der Gemeinde benannten Dritten gemäß Abschn. IX.2.c)
   – zur Kaufpreisnachzahlung gemäß Abschn. IX.2.d),

   wenn einer der folgenden Voraussetzungen eintritt:

   aa) Der Erwerber hat eine in Abschn. IX.1. genannte Verpflichtung nicht erfüllt.

bb) Das Vertragsgrundstück ist in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren einbezogen oder über das Vermögen des Eigentümers wird das Insolvenzverfahren eröffnet.

cc) Innerhalb von fünf Jahren ab heute stellt sich heraus, dass der Erwerber bei den für die gemeindliche Bauplatzvergabe relevanten Voraussetzungen Angaben falsch gemacht oder verschwiegen hat.

Der Erwerber ist verpflichtet, der Gemeinde unverzüglich den – ggf. bevorstehenden – Eintritt dieser Voraussetzungen schriftlich mitzuteilen. Nach Zugang dieser Mitteilung hat die Gemeinde innerhalb von vier Monaten durch Erklärung gegenüber dem Erwerber ihr Wahlrecht auszuüben. Ohne eine solche Mitteilung des Erwerbers ist die Gemeinde zur Ausübung ohne Einhaltung von Ausübungsfristen berechtigt.

Wenn die Gemeinde im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen gemäß Abschn. IX.1.b) nicht innerhalb der Frist von vier Monaten einen – nach den in diesem Zeitpunkt geltenden Vergaberichtlinien der Gemeinde bestimmten – Dritten für Erwerb gemäß Abschn. IX.2.c) benennt, ist die Gemeinde zur Zustimmung des Verkaufs – ohne Ausübung des Wiederkaufsrechts und ohne Geltendmachung einer Kaufpreisnachzahlung – verpflichtet, wenn der Verkauf an eine Person erfolgt, die die Voraussetzung der Antragsberechtigung nach den in diesem Zeitpunkt geltenden Vergaberichtlinien der Gemeinde erfüllt und die die in Abschn. IX. begründeten Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde für die Restdauer der Bindungsfristen übernimmt und in gleicher Weise dinglich sichert.

Bei der Durchsetzung ihrer Rechte behält sich die Gemeinde eine abweichende Beurteilung von Härtefällen vor.

b) Im Fall des **Wiederkaufs** ist Wiederkaufspreis der Kaufpreis gemäß Abschn. III.1. zuzüglich aller für das Grundstück zusätzlich bezahlten Erschließungskosten nach BauGB und KAG. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere Gebäude, werden zu dem vom Gutachterausschuss beim zuständigen Landratsamt (bzw. von diesem bestimmten Sachverständigen) für beide Teile verbindlich ermittelten Verkehrswert erstattet. Der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen. Vom Erwerber sind die

Kosten der Wertermittlungen zu tragen und hierauf auf Verlangen der Gemeinde Kostenvorschüsse zu leisten. Eine Verzinsung, ein Inflationsausgleich und ein weiterer Aufwendungsersatz erfolgen nicht. Auf Kosten des heutigen Erwerbers sind im Grundbuch eingetragene Grundpfandrechte zu löschen und wertmindernde Maßnahmen auf dem Vertragsobjekt zu beseitigen. Die Gemeinde kann dies auch selbst veranlassen und diese Kosten beim Wiederkaufspreis abziehen.

Die Kosten des Wiederkaufs, insbesondere für Notar, Grundbuchamt, und die Grunderwerbsteuer trägt der heutige Erwerber.

c) Im Fall des **Verkaufs an einen von der Gemeinde benannten Dritten** ist Kaufpreis der gemäß Abschn. IX.2.b) berechnete Wiederkaufspreis
   - zuzüglich des Betrages in Höhe von 1/10 des Zuwendungswert für jedes volle verstrichene Jahr, in dem der Erwerber die Selbstnutzungspflicht gemäß Abschn. IX.1.c) erfüllt hat, und
   - zuzüglich des Betrages der der prozentualen Bodenwertsteigerung der maßgeblichen Bodenrichtwerte im Zeitpunkt der Ausübung des Wahlrechts gegenüber heute entspricht, mit der Maßgabe, dass dieser auf die Bodenwertsteigerung entfallende Betrag an die Gemeinde auszuzahlen ist. Bodenwertminderungen sind nicht zu berücksichtigen.

   Der Zuwendungswert entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis gemäß Abschn. III.1. (zuzüglich aller für das Grundstück zusätzlich bezahlten Erschließungskosten nach BauGB und KAG) und dem heutigen, nach dem maßgeblichen Bodenrichtwert zu bestimmenden Verkehrswert des erschlossenen Vertragsgrundstücks.

d) Im Fall der **Kaufpreisnachzahlung** entspricht diese dem gemäß Abschn. IX.2.c) berechneten Zuwendungswert
   - bei Verstößen gegen die Verpflichtungen in Abschn. IX.1.a), IX.1.b), IX.2.a)bb) oder IX.2.a)cc) in voller Höhe,
   - bei Verstößen gegen die Verpflichtungen in Abschn. IX.1.c) abzüglich des Betrages in Höhe von 1/10 des Zuwendungswert für jedes volle verstrichene Jahr, in dem der Erwerber die Selbstnutzungspflicht gemäß Abschn. IX.1.c) erfüllt hat.

Wenn die Kaufpreisnachzahlung geleistet ist, bestehen keine Verpflichtungen mehr nach Abschn. IX.1. und sind die Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts und die Höchstbetragssicherungshypothek auf Kosten des Erwerbers zu löschen.

e) Zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück wird die Eintragung einer **Vormerkung** zugunsten der Gemeinde im Grundbuch im Rang nach den in Abschn. IX.8. bestellten Rechten, im übrigen an nächstoffener Rangstelle **bewilligt** und **beantragt**.

Zur Sicherung des bedingten Zahlungsanspruches der Gemeinde wird am Vertragsgrundstück eine **Höchstbetragssicherungshypothek** zugunsten der Gemeinde in Höhe von **?? €** (Euro) bestellt und deren Eintragung im Grundbuch im Rang nach der Vormerkung und in Abschn. IX. 3. und Abschn. IX.8. bestellten Rechten, im übrigen an nächstoffener Rangstelle **bewilligt** und **beantragt**. Auf dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird verzichtet.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Kosten des Erwerbers, die Vormerkung und die Höchstbetragssicherungshypothek nach vertragsgemäßem Ablauf der Fristen in Abschn. IX.1. bzw. IX.2.a) zu löschen und mit ihren Rechten im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Erwerber im Rahmen der banküblichen Beleihungsgrenzen zur Kaufpreis- und Baufinanzierung für Kreditinstitute, die der deutschen Bankenaufsicht unterliegen, bestellt. Auf Verlangen der Gemeinde ist durch vorherige Verpflichtung des Kreditgebers sicherzustellen, dass das Darlehen nur zu vorstehenden Finanzierungszwecken verwendet wird.

<u>soweit Finanzierungsgrundschuld im Termin bestellt wird:</u>
Die Gemeinde tritt bereits heute im Rang zurück hinter die neu bestellte Grundschuld für die ?? im Betrag von ?? € samt ?? % Zinsen jährlich und ?? % einmaliger Nebenleistung.

3. <u>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle</u>

An dem Vertragsgrundstück wird zugunsten der Gemeinde das

dingliche Vorkaufsrecht

für alle Verkaufsfälle bestellt und die Eintragung im Grundbuch im Rang nach der Vormerkung gemäß Abschn. IX.2. und in Abschn. IX.8. bestellten Rechten, im Übrigen an nächstoffener Rangstelle **bewilligt** und **beantragt**.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Kosten des Erwerbers auf dessen Verlangen mit ihrem Vorkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte beliebigen Inhalts und zu beliebigen Zwecken zurückzutreten.

Der Notar weist auf die Erhöhung des Geschäftswerts der Urkunde gemäß § 51 GNotKG und die Einschränkungen hin, die sich aus einem eingetragenen Vorkaufsrecht ergeben.

4. <u>Pflege des Vertragsgrundstücks</u>

Solange das Vertragsgrundstück nicht regelmäßig gepflegt wird, also vor und während der Bebauung, hat der Erwerber das Grundstück von Unrat freizuhalten und mindestens zweimal im Jahr zu mähen. Dies hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass für Nachbargrundstücke keine Beeinträchtigungen entstehen. Der Erwerber ist auf Dauer verpflichtet, den vor seinem Grundstück liegenden Grünstreifen (Schotterrasen) zwischen Straßenkörper und Gartenzaun im erforderlichen Umfang zu pflegen und zu mähen. Wenn der Erwerber diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erwerbers durchführen lassen.

5. <u>Einhaltung des Bebauungsplans</u>

Der Erwerber ist verpflichtet, bei der Ausführung des Bauvorhabens die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „Baugebiet Südlich der Lerchenberger Straße“ einzuhalten.

6. <u>Haftung für Schäden</u>

Der Erwerber haftet gegenüber der Gemeinde für Schäden, die bei der Durchführung seines Bauvorhabens an gemeindlichen Straßeneinrichtungen vom Erwerber selbst oder durch vom ihm beauftragte Dritte (Handwerker, Baufirmen

etc.) verursacht werden. Die Wiederherstellung von Grenzsteinen, die nach der erstmaligen Abmarkung abhandengekommen sind, ist Sache des Erwerbers.

7. Bestellung von Dienstbarkeiten

Der Erwerber ist gegenüber der Gemeinde verpflichtet, auf deren Verlangen auf dem Vertragsgrundstück Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde oder anderen Grundstücken zu bestellen, die zur Sicherung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Baugebiet (Wasser, Abwasser, Strom samt Kabelverteilerschränken, Telekommunikation, Hydranten etc.) oder von baurechtlich zulässigen Dachüberständen erforderlich sind.

8. Immissionsduldungspflicht

An dem Vertragsgrundstück wird zugunsten der Gemeinde eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Immissionsduldungspflicht)

mit folgendem Inhalt bestellt:

– Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet zur Duldung von Geruchs-, Geräusch- und sonstigen Immissionen in das Vertragsgrundstück, die aus dem ordnungsgemäßen Betrieb der an das Baugebiet angrenzenden Landwirtschaft (Ackerbau, Viehhaltung) herrühren, auch soweit sie über den jetzigen oder nach künftigen Vorschriften zugelassenen Pegel hinaus gehen, sowie von allen sonstigen ortsüblichen Immissionen einschließlich das Läuten von Kuh- und Kirchenglocken.

Die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch im Rang vor in Abschn. IX.2. und Abschn. IX.3. bestellten Rechten, im Übrigen an nächstoffener Rangstelle wird **bewilligt** und **beantragt**.

9. Rechtsnachfolger

Der Erwerber ist verpflichtet, die Verpflichtungen in Abschn. IX. an Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgrundstücks samt Weiterübertragungsverpflichtung weiterzugeben.

Vorgelesen vom Notar,

von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben: