

URNr. \_\_\_\_\_ /Kalenderjahr



**Notar Dr. Wolfgang Barth**

Hauptstraße 36  
83527 Haag i. OB

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

## Kaufvertrag

Am UmgebungsDatum in Worten

Datum-

sind vor mir

Dr. Wolfgang Barth

Notar in Haag i. OB

in der Amtsstelle Hauptstraße 36 gleichzeitig anwesend:

1. **Frau Elisabeth Schätz,**

geborene Hangl, geboren am 04.08.1964,  
Erste Bürgermeisterin des Marktes Haag i. OB,  
mir, Notar, persönlich bekannt,  
hier handelnd für den

**Markt Haag i. OB**

(Postanschrift: 83527 Haag i. OB, Marktplatz 7),  
als dessen gesetzliche Vertreterin,  
vorbehaltlich der Genehmigung des Marktgemeinderates.

2. 01 Erwerber, BT94 mit Güterstand

Gemäß den vor mir abgegebenen Erklärungen beurkunde ich nach Grundbuchein-  
sicht was folgt:

### I.

#### Sachstand

1. Vorbemerkung

Bei dem Vertragsgegenstand handelt es sich um unbebaute Grundstücksflä-  
chen. Es wird auf den Lageplan verwiesen, der dieser Urkunde nachrichtlich  
beigefügt ist.

## 2. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Mühldorf a. Inn von

**Haag i. OB Blatt 3307**

ist eingetragen was folgt:

Gemarkung Haag i. OB

*FINr. 3748/*

*Nähe Fliederstraße,*

*Gebäude- und Freifläche*

*zu m<sup>2</sup>*

Eigentümer

Markt Haag i. OB

Belastungen Abteilung II

– keine Rechte

Belastungen Abteilung III

– keine Rechte

## 3. Regelung zu eingetragenen Belastungen

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

Von sonstigen Belastungen ist das Vertragsobjekt freizustellen.

b) Allen Lastenfreistellungserklärungen wird zugestimmt und ihr Grundbuchvollzug **beantragt**.

## 4. Erschließung

Weitere Vereinbarungen zur Erschließung der Vertragsfläche bzw. sonstiger Flächen (Mitübertragung von Zufahrtsgrundstücken, Bestellung von Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) werden nach Angabe der Beteiligten nicht benötigt bzw. nicht gewünscht.

## II. Verkauf

### 1. Verkauf

Der **Markt Haag i. OB**

(in der Urkunde "Veräußerer" genannt)

verkauft an

**01 Akku PersReiheRufNText**

(in der Urkunde "Erwerber" genannt)

zum Alleineigentum

zum Miteigentum zu jeweils 1/2 (ein Halb)

zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft

aus dem in Abschn. I.2. beschriebenen Grundbesitz eine noch zu vermessende Teilfläche (in der Urkunde "Vertragsfläche" genannt) von ca. ... m<sup>2</sup> mit allen Bestandteilen, Rechten und dem gesetzlichen Zubehör.

Die Vertragsfläche ist den Beteiligten in der Natur bekannt. Sie ist in dem beigefügten Lageplan **rot** gekennzeichnet. Auf den Plan wird verwiesen. Er wurde den Beteiligten vorgelegt, von diesen durchgesehen und genehmigt. Maßgeblich ist die Einzeichnung im Lageplan und nicht die Größenangabe. In Zweifelsfällen hat die Gemeinde ein Leistungsbestimmungsrecht nach §§ 315 ff. BGB.

### 2. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung **bewilligt** der Veräußerer und **beantragt** der Erwerber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Erwerber am Stammgrundstück in das Grundbuch//, **für mehrere Erwerber im angegebenen Berechtigungsverhältnis/01**.

Der Erwerber bewilligt und beantragt, diese Vormerkung wieder zu löschen

- an der Vertragsfläche, wenn er als Eigentümer eingetragen wird und keine Zwischeneintragung ohne seine Zustimmung besteht,
- und – ggf. auch schon vorher – an den übrigen Flächen mit Vollzug des Fortführungsnachweises. Für diese Freigabe ist der Notar gegenüber dem Grundbuchamt bevollmächtigt, die Vertragsfläche und die freigegebenen Flächen zu bezeichnen.

3. Bewegliche Gegenstände

Sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht mitverkauft.

### III. Kaufpreis

1. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

**250,00 €**

(zweihundertfünfzig Euro)

**pro m<sup>2</sup>**

also bei dem angenommenen Flächenmaß vorläufig

**Gegenleistung - Kaufpreis €**

(Gegenleistung - Kaufpreis in Worten Euro)

Ergibt die amtliche Vermessung Mehr- oder Minderflächen, so sind diese zu dem vereinbarten Quadratmeterpreis zinslos auszugleichen, entweder bei Fälligkeit des vorläufigen Kaufpreises oder, soweit dieser schon vorher fällig war, unverzüglich nach Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung.

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. Zusätzlich zu oben genannten Kaufpreis hat der Erwerber an den Veräußerer daher folgende Beträge zu bezahlen:

- a) Als endgültiger Kostenerstattungsbetrag für die Erschließungskosten und die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB ein Betrag von € ( Euro) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, insgesamt ein Betrag von

**€**

( Euro).

- b) Als Erstattung des Herstellungsbeitrags für die Abwasserbeseitigung nach KAG

– ein Betrag von € ( Euro) **pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, insgesamt ein Betrag von vorläufig

€

( Euro)

- und ein Betrag von € ( Euro) **pro m<sup>2</sup> Geschossfläche**, insgesamt für eine angenommene Geschossfläche von m<sup>2</sup> ( % der Grundstücksfläche) ein Betrag von

€

( Euro).

**Alternative (Geschossfläche unabhängig von Grundstücksgröße:**

**und für die Geschossfläche von m<sup>2</sup> ein Betrag von**

€

( Euro).

- c) Als Erstattung des Herstellungsbeitrages für die Wasserversorgung nach KAG
- ein Betrag von € ( Euro) **pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (7 %), insgesamt ein Betrag von
- €
- ( Euro)
- und ein Betrag von € ( Euro) **pro m<sup>2</sup> Geschossfläche** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (7 %), insgesamt für eine angenommene Geschossfläche von m<sup>2</sup> ( % der Grundstücksfläche) ein Betrag von
- €
- ( Euro).
- Alternative (Geschossfläche unabhängig von Grundstücksgröße:**
- und für die Geschossfläche von m<sup>2</sup> ein Betrag von**
- €
- ( Euro)
- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (7 %).**
- d) Die vorstehenden Beträge sind Teil des Kaufpreises i.S.v. Abschn. III.2. (Fälligkeit), III.3. (Zwangsvollstreckung), III.4. (Zweckbestimmung der Finanzierungsgrundschuld), IV.1. (Anweisung zum Eigentumsübergang) und V.1. (Besitzübergang).
- e) Soweit für die Berechnung vorstehender Beträge die Grundstücksgröße maßgeblich ist und die amtliche Vermessung des Vertragsobjekts eine Mehr- oder Minderfläche ergibt, sind diese Beträge zusammen mit der Kaufpreisanpassung entsprechend auszugleichen.

## 2. Fälligkeit

- a) Der vorläufige Kaufpreis muss gutgeschrieben sein innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang einer **Mitteilung des Notars** (einfacher Brief) beim Erwerber, dass folgende Voraussetzungen vorliegen:
- Die Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers ist im Grundbuch eingetragen im Rang nur nach Eintragungen, die in Abschn. I.2. aufgeführt oder mit Zustimmung des Erwerbers erfolgt sind.
  - Die Genehmigung des Marktgemeinderats liegt dem Notar vor.
- b) Der Kaufpreis ist zu überweisen auf folgendes Konto des Veräußerers:  
Bank  
IBAN:  
**Bitte Kontoverbindung bis zum Beurkundungstermin mitteilen.**

## 3. Zwangsvollstreckung

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung kommt der Erwerber ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Erwerber // - mehrere als Gesamtschuldner - /01 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

Soweit der Erwerber zur Finanzierung des Kaufpreises seinen Eigentumsverschaffungsanspruch an seinen Finanzierungsgläubiger verpfändet, wird der Notar von den Beteiligten bevollmächtigt, für den Erwerber die Verpfändung gemäß § 1280 BGB dem Veräußerer anzuzeigen, diese Anzeige für den Veräußerer entgegenzunehmen und dies dem Finanzierungsgläubiger durch Übersendung einer entsprechenden Eigenurkunde mitzuteilen.

Der Notar weist darauf hin, dass der Erwerber sich bei dem Finanzierungsgläubiger über die Kaufpreisfinanzierung durch Verpfändung und der Veräußerer sich in Leistungsstörungenfällen beim Notar über den Gebrauch der Vollmacht unterrichten sollte.

#### IV. Eigentumsübergang

##### 1. Vermessung und Messungsanerkennung

Die Vertragsteile verpflichten sich, die Vertragsfläche vermessen zu lassen, unverzüglich nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses dieses anzuerkennen und die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen sowie nach vollständiger Kaufpreiszahlung an der Eigentumsumschreibung mitzuwirken.

Der Messungsantrag wird durch die Gemeinde gestellt. Ein Dringlichkeitsantrag wird nicht gewünscht.

Der Anspruch auf Eigentumsverschaffung und Kaufpreiszahlung verjährt in 30 Jahren.

Soweit auf einer Vertragsseite mehrere Personen beteiligt sind, **bevollmächtigen** sich diese gegenseitig je einzeln zur Vertretung bei der Vermessung, bei der Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung sowie zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die zum Vollzug im Grundbuch erforderlich oder zweckdienlich sind. Dies gilt auch bei Abweichungen gegenüber der vereinbarten Vertragsfläche.

##### 2. Hinweise des Notars

Der Erwerber wird erst Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Hierzu müssen neben der Vermessung und Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung auch etwa erforderliche Genehmigungen und die Bescheinigung des Finanzamts über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer vorliegen.

#### V. Besitz- und Lastenübergang

##### 1. Besitzübergabe

Mit Zahlung des vorläufigen Kaufpreises ist der Besitz dem Erwerber zu übergeben und erfolgt der Übergang von Nutzungen. Gleiches gilt für den Übergang

von Lasten, Gefahr von zufälligem Untergang und Verschlechterung sowie Verkehrssicherungspflichten, die jedoch alle spätestens mit Kaufpreisfälligkeit auf den Erwerber übergehen.

2. Derzeitige Nutzung

Der Vertragsgegenstand ist nicht vermietet oder verpachtet.

3. 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. Ansprüche aus früheren Vorauszahlungen des Veräußerers sind an den Erwerber abgetreten.

4. Hinweise des Notars

Der Grundbesitz haftet für Rückstände an öffentlichen Lasten.

## VI.

### Haftung für Mängel

1. Haftungsbeschränkung

Der Veräußerer hat dem Erwerber den Besitz und das Eigentum zu verschaffen frei

- von im Grundbuch eingetragenen Belastungen,
- von Miet- und Pachtverhältnissen,
- von Rückständen öffentlicher Lasten,
- von Bindungen auf Grund von Umlegungs-/Flurbereinigungsverfahren und von noch nicht durch Baumaßnahmen umgesetzte Abstandsflächenübernahmen zugunsten Dritter,

soweit vom Erwerber nicht jeweils ausdrücklich in dieser Urkunde übernommen.



Als Beschaffenheit i.S.v. § 434 Abs. 1 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. Der Erwerber erklärt, dass er sich bei den zuständigen Stellen über die Bebauungsmöglichkeiten erkundigt hat.

Im Übrigen wird der Vertragsgegenstand im derzeitigen Zustand als vereinbarte Beschaffenheit verkauft und jede weitere Haftung des Veräußerers für Rechts- und Sachmängel ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Freiheit von Bodendenkmälern, Verwendbarkeit und Ertrag. Bestehen bleibt die Haftung für Vorsatz oder Arglist.

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 wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht erkennbar sind,
  - von altrechtlichen Dienstbarkeiten, die im Grundbuch nicht eingetragen sind.
- Eine Überprüfung des Notars hierzu erfolgt nicht.

## **VII.**

### **Vollzug**

#### 1. Vollmacht

Die Beteiligten erteilen dem Notar umfassend Vollmacht,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, hierzu Eintragungsbewilligungen und Erklärungen auch rechtsgeschäftlicher Art abzugeben und
- die zur Wirksamkeit und zum Vollzug der Urkunde erforderlichen Erklärungen (Genehmigung, Vorkaufsrecht, Lastenfreistellung), ggf. durch

Übersendung einer Urkundenabschrift, einzuholen und entgegenzunehmen. Diese Erklärungen sind mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber zugegangen und wirksam. Von den Beteiligten anfechtbare Bescheide sind diesen selbst zuzustellen.

Soweit in dieser Urkunde dem Notar oder Beteiligten Vollmacht erteilt ist, besteht Befreiung von § 181 BGB und Wirkung über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

2. Genehmigung

Es bestehen folgende vom Notar zu beachtende Genehmigungs- bzw. Zustimmungserfordernisse:

- Genehmigung des Marktgemeinderats

Die Gemeinde versichert, den heutigen Vertragsgegenstand nicht unter Wert zu veräußern (Art. 75 BayGO).

3. 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.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

Die unmittelbaren Kosten der Vermessung trägt der Veräußerer und sind in dem vom Erwerber zu zahlenden Erstattungsbetrag der Erschließungskosten enthalten.

2. Steuer

Die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

3. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschrift:

- jeder Vertragsteil
- Grundbuchamt

einfache Abschrift:

- 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, insbesondere für den Erwerber, wenn er Zahlungen oder Aufwendungen macht vor Eintritt der vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen, und für den Veräußerer, wenn er dem Erwerber Eigentum, sonstige Grundbucheintragungen oder Besitz einräumt vor vollständiger Kaufpreiszahlung.
- Nicht beurkundete Nebenabreden sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen.

## 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 ein Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans
  - im Rohbau innerhalb von drei Jahren ab heute zu beginnen und
  - bezugsfertig innerhalb von fünf Jahren ab heute herzustellen.

jeweils ab heute gerechnet, 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, Nießbrach 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. Wiederkaufsrecht, Nachzahlungsverpflichtung

- a) Die Gemeinde ist zum Wiederkauf des Vertragsgrundstücks berechtigt, wenn einer der folgenden Voraussetzungen eintritt:
  - aa) Der Erwerber hat die in Abschn. IX.1. genannten Verpflichtungen 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.

- b) Der Erwerber ist verpflichtet, der Gemeinde unverzüglich schriftlich den – ggf. bevorstehenden – Eintritt der Voraussetzungen für die Berechtigung zum Wiederkauf mitzuteilen. Nach Zugang dieser Mitteilung hat die Gemeinde innerhalb von vier Monaten durch Erklärung gegenüber dem Erwerber das Wiederkaufsrecht auszuüben. Die Gemeinde ist auch ohne eine solche Mitteilung zur Ausübung 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 einen Erwerb gemäß Abschn. IX.2.f)aa) benennt, ist die Gemeinde zur Zustimmung des Verkaufs – ohne Ausübung des Wiederkaufsrechts und ohne Geltendmachung einer Kaufpreisnachzahlung gemäß Abschn. IX.2.f)bb) – 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.

- c) Wiederkaufspreis ist der Kaufpreis gemäß Abschn. III.1. zuzüglich aller für das Grundstück 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. Eine Verzinsung, ein Inflationsausgleich und ein weiterer Aufwandsersatz erfolgen nicht.
- d) 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.

- e) Zur Sicherung des Anspruches der Gemeinde auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird die Eintragung einer Vormerkung am Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde im Rang nach den in Abschn. IX.8. bestellten Rechten **bewilligt** und **beantragt**.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Kosten des Erwerbers, die Vormerkung nach vertragsgemäßem Ablauf der Fristen in Abschn. IX.1. bzw. IX.2.b) zu löschen und mit der Vormerkung 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.

Die Gemeinde tritt bereits heute im Rang zurück hinter die neu bestellte Grundschuld für die im Betrag von € samt % Zinsen jährlich und % einmaliger Nebenleistung.

- f) Der Gemeinde steht in allen Fällen, in denen sie zum Wiederkauf berechtigt ist, ein in ihrem Ermessen liegendes Wahlrecht zu, statt Übertragung des Vertragsgrundstücks an die Gemeinde
- g) Der Gemeinde steht in allen Fällen, in denen sie zum Wiederkauf berechtigt ist, ein in ihrem Ermessen liegendes Wahlrecht zu, statt Übertragung des Vertragsgrundstücks an die Gemeinde
- aa) den Verkauf an einen von der Gemeinde benannten Dritten zu dem in Abschn. IX.2.c) genannten Kaufpreis  
 – 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 prozentualer 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 ausbezahlt ist,
- bb) oder eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe des Zuwendungswertes zu verlangen,
- bei Verstößen gegen die Verpflichtungen in Abschn. IX.1.a), IX.1.b) oder IX.2.a)cc) in voller Höhe und
  - 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.

Zur Sicherung des bedingten Zahlungsanspruches der Gemeinde wird am Vertragsgrundstück eine **Höchstbetragssicherungshypothek** in Höhe von € ( Euro) bestellt und deren Eintragung im Grundbuch im Rang nach der Vormerkung gemäß Abschn. IX.2.e) und in Abschn. IX.8. bestellten Rechten **bewilligt** und **beantragt**. Auf dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird verzichtet. Die Rangrücktrittsverpflichtung gemäß Abschn. IX.2.e) (samt dort bereits erklärten Rangrücktritt) gilt entsprechend.

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

- h) In sämtlichen Fällen sind vom Erwerber die Kosten einer Wertermittlung (Gutachterkosten) zu tragen und hierauf auf Verlangen der Gemeinde Kostenvorschüsse zu leisten.
  - i) Bei der Durchsetzung ihrer Rechte behält sich die Gemeinde eine abweichende Beurteilung von Härtefällen vor.
- 3. Pflege des Vertragsgrundstücks

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.
- 4. Einhaltung des Bebauungsplans

Der Erwerber ist verpflichtet, bei der Ausführung des Bauvorhabens die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „ “ einzuhalten.
- 5. Haftung für Schäden

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.
- 6. 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.



#### 7. 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 vorstehend bestellten Dienstbarkeit in das Grundbuch wird **bewilligt** und **beantragt**, im Rang vor der Vormerkung gemäß Abschn. IX.2.

#### 8. Rechtsnachfolger

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