



UV Nr.

Grundstückskaufvertrag

Heute, den

- . -

sind vor mir,

,

Notar in Mühldorf a. Inn, in meiner Geschäftsstelle in Mühldorf a. Inn,
Stadtplatz 84, anwesend:

1. Herr Roland **Kamhuber**,
geboren am 4. November 1978,
mir, Notar, persönlich bekannt,
hier handelnd als erster Bürgermeister für die

Gemeinde Schwindegg

Anschrift: Mühldorfer Straße 54, 84419 Schwindegg,
vorbehaltlich der Genehmigung durch den Gemeinderat;

2. **Name des Käufers**,
ausgewiesen durch amtlichen Ausweis.

Zunächst wurde darauf hingewiesen, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und dass nicht beurkundete Abreden nichtig sind und zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen können.

Soweit nicht anders angegeben, handeln der Erschienene zu 2. für eigene Rechnung sowie der Erschienene zu 1. auf Rechnung der von ihm Vertretenen. Der Verbraucher bestätigt, dass er den Entwurf dieses Vertrages vor mehr als zwei Wochen vom Notar erhalten hat, und zwar einschließlich aller Verweisungsurkunden.

Die Gemeinde Schwindegg handelt in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit als Unternehmer; **Name des Erwerbers** handelt nicht in Ausübung gewerblicher oder selbständiger beruflichen Tätigkeit, also als Verbraucher.

Die Erklärungen der Beteiligten beurkunde ich wie folgt:

I.
Grundbuchstand

Die Gemeinde Schwindegg ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des
Amtsgerichts **Mühldorf a. Inn** für
Schwindegg, Blatt **1820**
vorgetragenen Grundstückseigentums der
Gemarkung Schwindegg:

Fl. Nr. ???

??? m².

Das Grundstückseigentum ist im Grundbuch lastenfrei vorgetragen.

Anm. d. Rede:

Derzeit steht noch die Vermessung des Grundstücks Fl. Nr. 324/4 aus. Sobald die Vermessung abgeschlossen ist und im Grundbuch eingetragen ist, können die entsprechenden Flurstücke mit ihrer Größe ergänzt werden.

II.
Vertragsobjekt

Vertragsobjekt ist das vorstehend bezeichnete Grundstückseigentum mit
seinen Bestandteilen. Dabei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück
(Bauplatz).

Dieses Vertragsobjekt verkauft
die **Gemeinde Schwindegg**
- nachstehend "Veräußerer" genannt -
an

Name des Käufers

- nachstehend "Erwerber" genannt -
zum Miteigentum zu je ein Halb (1/2) / zum Alleineigentum .

III.
Kaufpreis, Vorauszahlung Erschließungskosten

1.
Der Kaufpreis beträgt insgesamt: €
- EURO -.

Für die Berechnung des Kaufpreises wurde ein Quadratmeterpreis von
€ / m² zugrunde gelegt.

2.

Für den Anteil an den Straßenerschließungsbeiträgen sowie der Erschließungskosten für die Entwässerungsanlage, ein Betrag in Höhe von

170,54 € pro Quadratmeter.

Der vorstehend genannte Betrag in Höhe von 170,54 € ist bereits im Kaufpreis enthalten und muss **nicht** zuzüglich zum Kaufpreis bezahlt werden.

3.

Für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung erhebt der Zweckverband Isener Gruppe Herstellungsbeiträge nach Maßgabe ihrer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung.

Die Vorauszahlung beläuft sich für die Wasserversorgungseinrichtung auf 1,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche und auf 10,04 € pro Geschossfläche (= ¼ der Grundstücksfläche), jeweils zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Danach ergibt sich für das vertragsgegenständliche Grundstück folgende Vorauszahlung für die Wasserversorgung:

[??:>] m² Grundstücksfläche x 1,00 € = [??:>] €

[??:>] m² Geschossfläche x 10,04 € = [??:>] €

Zwischensumme: [??:>] €

+ 7 % MwSt: [??:>]

Summe: [??:>]

Die vorstehend genannte Vorauszahlung in Höhe von [??:>] € wurde dem Veräußerer bereits durch den Wasserzweckverband der Gemeinde in Rechnung gestellt. Der Erwerber hat dem Veräußerer diese Kosten **zuzüglich** zum Kaufpreis zu erstatten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird dann noch die tatsächlich vorhandene Geschossfläche – abzüglich des ¼ abgerechnet – mit dem dann gültigen Beitragssatz und dem dann gültigen Mehrwertsteuersatz.

Die vorstehend vereinbarten Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, und zwar auch dann, wenn das Eigentum zwischenzeitlich gewechselt hat.

Der Kaufpreis einschließlich der Vorauszahlungen sind zur Zahlung fällig, wenn die Genehmigung des Gemeinderats in grundbuchtauglicher Form vorliegt.

Der Notar wird den Beteiligten den Eintritt dieser Voraussetzung schriftlich bestätigen. Der Kaufpreis ist zwei Wochen nach Zugang dieser Bestätigung beim Erwerber zur Zahlung fällig. Der Notar hat darauf hingewie-

sen, dass es für den Erwerber mit Gefahren verbunden ist, vor Eintritt dieser Voraussetzung zu zahlen oder in das Vertragsobjekt zu investieren.

Der Kaufpreis muss bei Fälligkeit beim Empfänger gutgeschrieben sein. Im Verzugsfall ist der Kaufpreis jährlich mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Soweit der Notar nichts anderes mitteilt, ist der Kaufpreis auf folgendes Konto zu überweisen:

IBAN: DE54 7016 9566 0007 1109 60
Bank: VR-Bank Taufkirchen-Dorfen eG
Kontoinhaber: Veräußerer.

Auf das Barzahlungsverbot samt Nachweispflichten hat der Notar hingewiesen.

Wegen des Kaufpreisanspruchs samt Zinsen ab heute unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne weiteren Nachweis nach Maßgabe der Fälligkeitsmitteilung des Notars erteilt werden.

IV.

Besitz, Nutzungen und Lasten

Der Veräußerer hat das Vertragsobjekt mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass es für den Veräußerer riskant ist, wenn er das Vertragsobjekt vor Zahlung übergibt. Ab Übergabe gebühren dem Erwerber die Nutzungen, und er trägt das Haftpflichtisiko.

Auf Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird verzichtet.

Steuern, Lasten und öffentliche Abgaben für die Zeit nach Übergabe treffen den Erwerber. Vom Veräußerer für die Zeit nach Übergabe bereits erbrachte Zahlungen hat der Erwerber zu erstatten.

V.

Keine Besitzrechte Dritter

Der Veräußerer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht vermietet und nicht verpachtet ist. Für die Freiheit von Besitzrechten Dritter haftet der Veräußerer nach den gesetzlichen Vorschriften über Rechtsmängel.

VI.
Sach- und Rechtsmängel

1. Das Vertragsobjekt wird im heutigen Zustand verkauft. Rechte des Erwerbers wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen.
2. Der Veräußerer hat dem Erwerber das Vertragsobjekt frei von nicht übernommenen Rechten Dritter (Rechtsmängel) zu verschaffen. Die Beteiligten stimmen allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen zu, auch soweit weiterer Grundbesitz des Veräußerers betroffen ist. Der Veräußerer bewilligt und beantragt den Vollzug der Lastenfreistellung im Grundbuch. Sofern zur Lastenfreistellung erforderlich, erhalten eingetragene Berechtigte eine Abschrift dieser Urkunde.
3. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nichts von verborgenen Mängeln bekannt ist, insbesondere von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder nicht im Grundbuch gesicherten Erdleitungen.
4. Ansprüche auf Schadenersatz sind durch die vorstehenden Regelungen nicht ausgeschlossen, wenn ein Schaden aufgrund von Arglist oder aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit entstanden ist oder ein sonstiger Schaden wenigstens auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruht.

VII.
Verpflichtung des Erwerbers

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von fünf Jahren ab heute die Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes entsprechend dem Bebauungsplan herzustellen.

VIII.
Wiederkaufsrecht

1. Der Veräußerer kann ein Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Erwerber:
 - a) gegen die vorstehende Verpflichtung verstößt oder,
 - b) bei der Vergabe des Grundstücks relevante Angaben nicht oder nicht richtig gemacht hat.
2. Das Wiederkaufsrecht muss schriftlich ausgeübt werden, und zwar innerhalb von drei Jahren nach Kenntnis von den das Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen.

3. Als Wiederkaufspreis sind der heutige Kaufpreis sowie die gezahlten Erschließungskosten zinslos zu erstatten. Statt des Kaufpreises kann die Gemeinde nach ihrer Wahl den Wiederkaufspreis auch nach dem Bodenrichtwert bestimmen. Bei einer Bebauung oder sonstigen Aufwendungen auf das Grundstück ist zusätzlich die dadurch zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes gegebene Wertsteigerung zu ersetzen.
4. Über Grundstücks- und Gebäudewert entscheidet im Streitfall der Gutachterausschuss des Landratsamtes oder ein von diesem bestimmter Sachverständiger als Schiedsgutachter; der Rechtsweg ist dadurch nicht ausgeschlossen. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Vertragsteile im Verhältnis ihres Unterliegens. Die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Erwerber zu tragen.
5. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes
bewilligen und beantragen
die Beteiligten die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Veräußerers in Abteilung II an erster Rangstelle und in Abteilung III im Rang nach Grundpfandrechten, die aufgrund der in dieser Urkunde enthaltenen Finanzierungsvollmacht zur Eintragung gelangen.

IX.

Auflassung und Anträge an das Grundbuchamt

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang auf den Erwerber in dem angegebenen Verhältnis **einig**.

Die entsprechende Eintragung im Grundbuch wird heute noch nicht bewilligt. Hierzu wird der Notar von den Beteiligten **ermächtigt**. Im Innenverhältnis darf er von dieser Ermächtigung erst Gebrauch machen, wenn der Veräußerer schriftlich die vollständige Kaufpreiszahlung bestätigt hat bzw. diese anderweitig nachgewiesen ist. Erst mit seiner Eintragung wird der Erwerber Eigentümer.

Auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird verzichtet.

X.

Aufträge an den Notar

Der amtierende Notar, sein Sozius, deren Vertreter und Amtsnachfolger wie auch die von diesen bestimmten Angestellten an der Notarstelle Mühlendorf a. Inn werden jeweils einzeln bevollmächtigt, die Beteiligten im

Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Die Angestelltenvollmacht umfasst auch die Befugnis, über den Tod der Vollmachtgeber hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zweckdienliche Nachtragserklärungen zu diesem Vertrag abzugeben, ohne dass diese Voraussetzung dem Grundbuchamt gegenüber nachgewiesen werden muss.

Der Veräußerer versichert, dass keine Unterwertveräußerung vorliegt.

XI.

Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten

Der Veräußerer verpflichtet sich, bei der Belastung des Vertragsobjekts mit Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises und der für das Vertragsobjekt notwendigen Investitionen mitzuwirken. Als Gläubiger kommen nur Kreditinstitute oder ihnen vergleichbare Unternehmen mit Sitz in Deutschland oder Österreich in Betracht.

Die Grundpfandrechte sichern bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises nur die mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld ausbezahlten Darlehensbeträge. Kosten und persönliche Zahlungspflichten dürfen den Veräußerer nicht treffen.

Der Erwerber übernimmt diese Grundpfandrechte. Rechte und Ansprüche hinsichtlich dieser Grundpfandrechte werden mit vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls mit Eigentumsumschreibung an den Erwerber abgetreten.

Der Veräußerer

bevollmächtigt

hiermit den Erwerber, und zwar jeden einzelnen, zur Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Diese Vollmacht kann ausschließlich bei den Notaren in Mühldorf a. Inn ausgeübt werden, damit die vorstehenden, nur im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen beachtet werden.

Die Erwerber bevollmächtigen sich gegenseitig im vorstehenden Umfang sowie zur Abgabe des abstrakten Schuldversprechens mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen, des Rangrücktritts mit der Vormerkung und sämtlicher sonstiger Erklärungen im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung.

Der Veräußerer versichert, dass in Ausübung dieser Vollmacht bestellte Grundpfandrechte nach § 3 Nr. 4 KommKredV genehmigungsfrei sind.

XII.

Mehrere Beteiligte

Mehrere in dieser Urkunde auf einer Vertragsseite Verpflichtete sind Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, sämtliche Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag abzugeben und entgegenzunehmen sowie diesen Vertrag zu ändern.

XIII.

Steuerlicher Hinweis

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen: Der heutige Kaufvertrag löst Grunderwerbsteuer aus. Außerdem kann bei Veräußerung von Betriebsvermögen Einkommensteuer anfallen. Das gleiche gilt bei Veräußerung von Privatvermögen, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre liegen. Als Anschaffung gilt dabei auch die Entnahme aus dem Betriebsvermögen. Im Übrigen hat der Notar nicht steuerlich belehrt.

XIV.

Kosten und Ausfertigungen

Die Kosten dieser Urkunde, etwaiger Genehmigungen und des Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer, deren Zahlung Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung ist, trägt der Erwerber.

Sollte dieser Vertrag – gleich, aus welchem Grund – rückabgewickelt werden, trägt der Erwerber sämtliche aufgrund der Rückabwicklung entstehende Kosten.

Von dieser Urkunde erhalten:

eine beglaubigte Abschrift:

das Amtsgericht - Grundbuchamt -,

je eine einfache Abschrift:

die Beteiligten,

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,

der Finanzierungsgläubiger des Erwerbers,

eine einfache elektronische Abschrift - Pdf:
das Landratsamt - Gutachterausschuss -.

**Vorgelesen vom Notar, von dem
Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:**