

UVZNr. _____ /
vom .

thu/da

Kaufvertrag (Grundbesitz)

Am

- . -

erscheinen gleichzeitig vor mir,

,

Notar in Trostberg,

in meiner Geschäftsstelle in Traunreut, Kantstraße 1a:

1. Herr Andreas Niedermirtl,
Verwaltungsfachwirt bei der Stadt Traunreut,
bei dieser Beurkundung handelnd für die
Stadt Traunreut,
vorbehaltlich Genehmigung durch den Bürgermeister, und eines zu-
stimmenden Beschlusses des Hauptausschusses bzw. des Stadtrats.

2. [???:»

Herr Niedermirtl ist mir, dem Notar, persönlich bekannt. Herr Max Muster-
mann wies sich aus durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises.
Die Erschienenen erklären, dass sie jeweils auf eigene Rechnung bzw. auf
Rechnung des auf eigene Rechnung handelnden Vertretenen handeln.

Auf Antrag der Erschienenen beurkunde ich nach Ermittlung des Grundbu-
chinhaltes die vor mir abgegebenen Erklärungen wie folgt:

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts
für
Blatt

ist folgender Grundbesitz der Gemarkung eingetragen:

Flst.Nr.

zu

Als Alleineigentümer dieses Grundbesitzes ist die Stadt Traunreut im Grundbuch eingetragen.

Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch lastenfrei vorgetragen.

II. **Kauf**

Die **Stadt Traunreut**

-nachstehend "Veräußerer" genannt-

verkauft hiermit den in Abschnitt I. näher beschriebenen Grundbesitz mit allen gesetzlichen Bestandteilen und Rechten

-nachstehend "Vertragsgrundstück" genannt-

a n

Herrn Max Mustermann

-nachstehend "Erwerber" genannt-

zum [???:».

III. **Auflassung/Vormerkung**

1)

Die Vertragsteile sind über den vereinbarten Eigentumsübergang einig.

Diese unbedingte Erklärung der Auflassung enthält ausdrücklich weder Eintragungsbewilligung noch -antrag, noch eine Ermächtigung zur Weiterveräußerung.

Die Vertragsteile erteilen hiermit unwiderruflich dem jeweils in Trostberg amtierenden Notar Vollmacht, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Die Vertragsteile weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, diese Eintragung erst zu bewilligen, wenn entweder der Erwerber nachweist, dass der in Abschnitt IV. 1)c) vereinbarte Gesamtbetrag vollständig bezahlt ist oder der Veräußerer die Zahlung entsprechend bestätigt, wozu er nach Eingang des geschuldeten Kaufpreises verpflichtet ist.

2)

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Veräußerer zugunsten des Erwerbers die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

am Vertragsgrundstück an erster, notfalls wenn der Notar dies beantragt, an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch.

Diese Vormerkung wird Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch wieder zur Löschung bewilligt, vorausgesetzt, dass in der Zwischenzeit keinerlei Eintragungen ohne Mitwirkung des Erwerbers erfolgt sind.

Der Erwerber stellt den Antrag auf Eintragung der Vormerkung und deren späterer Löschung jedoch nach Belehrung derzeit **nicht**.

3)

Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass das Eigentum nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch auf den Erwerber übergeht.

Dies kann erst erfolgen, wenn folgendes vorliegt:

- alle erforderlichen Genehmigungen
- die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung nach der Vorlageanweisung
- ein Nachweis über die unbare Kaufpreiserbringung
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer.

IV.

Kaufpreis

1)

a) Der volle Kaufpreis (ohne Erschließungskosten) beträgt EUR [???:»
-i.W. Euro -.

b) Zusätzlich hat der Erwerber folgende Leistungen zu entrichten:

- Vorausleistungen bzw. Vorauszahlungen für die Erschließungskosten nach BauGB einschließlich der Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß nachfolgendem Abschnitt VI. 4) in Höhe von

EUR [???:»

-i.W. Euro [???:»

- Vorauszahlung für die Herstellung des Anschlusses des Vertragsgrundstücks an das gemeindliche Fernwärmenetz (insbesondere Baukostenzuschuss, Hausanschlusskosten, Zusatzbeitrag) gemäß nachfolgendem Abschnitt VI. 5) in Höhe von

EUR [???:»

-i.W. Euro [???:»

- Vorausleistungen für die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, insbesondere [???:», gem. nachfolgendem Abschnitt VI. 6) in Höhe von

EUR [???:»

.i.W. Euro [???:»

Die Vorausleistungen bzw. Vorauszahlungen werden aufgrund der Bebauung gemäß den jeweils gültigen gemeindlichen Satzungen - bzw. bezüglich des Anschlusses an das Fernwärmenetz aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung in entsprechender Anwendung der öffentlich-rechtlichen und satzungsmäßigen Vorschriften - abgerechnet.

Hierbei werden die vom Erwerber geleisteten Vorauszahlungen auf die endgültige Beitragsschuld gemäß den zu erteilenden Beitragsbescheiden bzw. Zahlungsaufforderungen angerechnet. Mehr- oder Minderzahlungen dieser Vorausleistungen bzw. Vorauszahlungen sind ohne Beilage von Zinsen auszugleichen.

Für Erschließungskosten die nach dem Tag dieser Beurkundung anfallen wird auf Abschnitt VI. 2) dieser Urkunde verwiesen.

- c) Der Erwerber hat somit einen Gesamtbetrag in Höhe von

EUR [???:»

-i.W. Euro [???:»

an die Stadt Traunreut zu entrichten.

2)

Der in Ziff. 1)c) ausgewiesene Gesamtbetrag ist innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab heute, zur Zahlung fällig.

Maßgebend für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Zahlungseingang beim Zahlungsempfänger.

Mit Fälligkeit tritt ohne Mahnung Verzug ein.

Der Gesamtbetrag ist auf das folgende Konto der Stadt Traunreut einzuzahlen:

Bank: Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG

IBAN: DE05 7109 0000 0005 8312 96.

Der Notar hat hierzu auf folgendes hingewiesen:

- beim Erwerb von Immobilien gilt das „Barzahlungsverbot“ gem. § 16a GWG,
- der Anspruch auf Kaufpreiszahlung des Veräußerers erlischt nicht, soweit gegen dieses Verbot verstoßen wird und
- die Beteiligten sind verpflichtet, dem Notar unverzüglich nach Erfüllung der Zahlungspflicht die unbare Kaufpreiszahlung nachzuweisen.

3)

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des vorstehend in Ziff. 1)c) ausgewiesenen Gesamtbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann ohne weitere Nachweise erteilt werden, wenn der Notar die Mitteilung, dass die von ihm zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, an den Erwerber abgesandt hat.

V.

Baufreigabe, Bauverpflichtung, Veräußerungsbeschränkungen

1)

Die Stadt Traunreut erklärt, dass die Baufreigabe bereits erfolgt ist.

2)

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von **drei Jahren**, gerechnet ab heute, den Rohbau eines Wohnhauses zu erstellen, das den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und dieses spätestens innerhalb von **fünf Jahren**, gerechnet ab heute, beziehbar fertig zu stellen.

3)

Der Erwerber verpflichtet sich ferner gegenüber der Stadt Traunreut, das Vertragsgrundstück oder Teile hiervon ohne deren Zustimmung nicht zu veräußern oder zur Veräußerung anzubieten, und zwar gleich ob dieses bebaut ist oder nicht; diese Veräußerungsbeschränkung gilt bis zum Ablauf von **15 Jahren** - gerechnet ab heute -.

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten mittelbar oder unmittelbar dingliche oder schuldrechtliche Rechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen oder dem Dritten die Verwertung oder Nutzung des unbebauten oder bebauten Grundstücks ermöglichen, einschließlich der Übertragung von mehrheitlichen Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft an Dritte oder der Bildung von Wohnungseigentum oder Einräumung von Erbbaurechten und dessen ganzer oder teilweiser Veräußerung. Ein bindendes Angebot steht einer Veräußerung gleich.

Von dieser Veräußerungsbeschränkung ausgenommen sind Veräußerungen an den Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Erwerbers bzw. deren Ehegatten, wenn diese die in diesem Abschnitt vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Stadt Traunreut für die Restlaufzeit übernehmen.

4)

Dem Veräußerer steht das **W i e d e r k a u f s r e c h t** nach den Vorschriften der §§ 456 ff. BGB zu, wenn

- a) der Erwerber mit der Bebauung des Vertragsgrundbesitzes beginnt, bevor er der Stadt Traunreut den Absteckungsplan und die Abnahmebescheinigung gem. nachfolgendem Abschnitt X. vorgelegt hat, oder
- b) der Erwerber den Rohbau nicht innerhalb der in Ziff. 2) genannten Frist erstellt hat, oder
- c) der Erwerber das Gebäude nicht innerhalb der in Ziff. 2) genannten Frist beziehbar fertiggestellt hat, oder
- d) der Erwerber das Vertragsgrundstück vor Ablauf der in Ziff. 3) genannten Frist ohne Zustimmung des Veräußerers in bebautem oder unbebautem Zustand, ganz oder zum Teil weiterveräußert; ausgenommen ist eine Veräußerung an den Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Erwerbers bzw. deren Ehegatten, wenn diese die in diesem Abschnitt vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Stadt Traunreut für die Restlaufzeit übernehmen; oder

- e) die Zwangsversteigerung -auch zur Aufhebung der Gemeinschaft- oder die Zwangsverwaltung des Vertragsgrundstücks oder eines Grundstücksteiles innerhalb der in Ziff. 3) genannten Frist angeordnet wird, oder
- f) der Erwerber gegenüber der Stadt Traunreut in seinem Antrag auf Vergabe von Baugrundstücken unrichtige Angaben gemacht hat oder Tatsachen verschwiegen wurden, bei deren Kenntnis die Stadt Traunreut das Vertragsgrundstück nicht an den Erwerber verkauft hätte.

5)

In Abänderung und Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen gelten für das Wiederkaufsrecht die folgenden Vereinbarungen:

Die Stadt Traunreut hat für den Grund und Boden den zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch ein Gutachten des Gutachterausschusses beim Landratsamt Traunstein festzustellenden Schätzwert, höchstens aber den vom Erwerber bis dahin bezahlten Gesamtbetrag gemäß Abschnitt IV. 1)c) dieser Urkunde samt den vom Erwerber bezahlten Erschließungskosten im weitesten Sinne ohne Zinsen zu bezahlen. Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein entscheidet über den Schätzwert als Schiedsgutachter mit verbindlicher Wirkung für alle Beteiligten. Verbessernde Verwendungen des Wiederverkäufers sind vom Wiederkäufer insoweit zu erstatten, als der Wert des Grundbesitzes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes noch objektiv und nachhaltig erhöht ist. Höchstens hat der Wiederkäufer aber die nachgewiesenen tatsächlichen Aufwendungen des Wiederverkäufers ohne Zinsen zu erstatten.

Tritt der Wiederkaufsfall nach Baubeginn des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Wohnhauses ein, dann ist für die baulichen Anlagen zusätzlich zu dem Wiederkaufpreis für das Grundstück der Schätzwert dieser Anlagen ohne Zinsen zu bezahlen. Auch insoweit entscheidet der Gutachterausschuss beim Landratsamt Traunstein als Schiedsgutachter mit verbindlicher Wirkung.

Der Wiederverkäufer hat alle Kosten und Nebenkosten sowie alle Steuern, insbesondere die Grunderwerbsteuer, auch des Wiederkaufs zu tragen.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald vom Wiederverkäufer die Rückauflassung erklärt ist oder für eine zugunsten des heutigen Erwerbers ggf. eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form vorliegt und die Lastenfreistellung von den künftig durch den Erwerber zu bestellenden Rechten gesichert ist.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Sie ist nur wirksam, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme von den Tatsachen erfolgt, bei deren Vorliegen das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden kann.

6)

Zur Sicherung des vorstehend vereinbarten Wiederkaufsrechtes bestellt der Erwerber zugunsten des Veräußerers eine

Auflassungsvormerkung

und bewilligt und die Vertragsteile **b e a n t r a g e n** deren Eintragung im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung am Vertragsgrundstück im Range nach den in den nachfolgenden Abschnitten XI. 2), XII. 1) und XII. 2) bewilligten Dienstbarkeiten, im Übrigen an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch.

Der Veräußerer verpflichtet sich, auf Kosten des Erwerbers mit dieser Auflassungsvormerkung im Range hinter alle Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Erwerber zur Finanzierung des Bauplatzerwerbs und des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundbesitz bestellt, nach Fertigstellung des Wohnhauses auch hinter Grundpfandrechte, die anderen Zwecken dienen, soweit sich die entsprechende Finanzierung in einem üblichen Beleihungsrahmen hält.

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass der übliche Beleihungsrahmen jedenfalls als überschritten gilt, wenn im Falle einer Zwangsvollstreckung aus den im Rang vor der vorgenannten Auflassungsvormerkung eingetragenen Grundpfandrechten zu deren Ablösung ein Betrag erforderlich sein würde, der den Wiederkaufspreis übersteigt.

Soweit der Erwerber Grundpfandrechte bestellt, die spätestens bis zur Eigentumsumschreibung mit zur Eintragung beantragt werden, erhalten diese sofort Rang vor der genannten Vormerkung.

7)

Statt ein bestehendes Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Stadt Traunreut auch verlangen, dass der Erwerber den Unterschiedsbetrag zwischen dem heutigen Gesamtbetrag gemäß vorstehendem Abschnitt IV. 1)c) samt den vom Erwerber verauslagten Erschließungskosten im weitesten Sinne und dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Bebauung zum Zeitpunkt des Wiederkaufsfalles in bar bezahlt, wobei der Verkehrswert wiederum verbind-

lich für beide Vertragsteile durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein festzustellen ist.

8)

Die Stadt Traunreut hat bei der Entscheidung über die Ausübung der Rechte gemäß diesem Abschnitt V. von ihrem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch zu machen und hierbei sowie bei einem Rangrücktritt ihrer Auflassungsvormerkung hinter Grundpfandrechte, die der Erwerber am Vertragsgrundstück bestellt, den Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechtes bzw. die Forderung des Unterschiedsbetrages unzulässig ist, wenn und soweit die Geltendmachung der Rechte aufgrund besonderer Umstände grob unbillig wäre oder das Gebot der Angemessenheit verletzen würde.

VI.

Besitz, Nutzen, Lasten

1)

Die Besitzübergabe des Vertragsobjekts an den Erwerber erfolgt **-unter Berücksichtigung der im Abschnitt V. und VII. getroffenen Vereinbarungen-** mit Wirkung ab sofort, unabhängig von der vollständigen Bezahlung des in Abschnitt IV. 1)c) ausgewiesenen Gesamtbetrages.

Vom selben Zeitpunkt an gehen die Nutzungen und Lasten sowie die Gefahren einer zufälligen Verschlechterung oder eines zufälligen Unterganges auf den Erwerber über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht.

Steuern, öffentliche Lasten und Abgaben aller Art übernimmt der Erwerber vom nächsten Fälligkeitstermin an, der auf die Besitzübergabe folgt.

Der Erwerber verpflichtet sich, nach Durchführung der Erschließung dafür zu sorgen, dass das Vertragsgrundstück bis zur Bebauung nicht verwildert. Er hat das Grundstück zweimal jährlich zu mähen und von Wildwuchs freizuhalten. Falls der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, kann die Stadt diese Arbeiten durch Stadtbedienstete oder Dritte auf Kosten des Erwerbers durchführen lassen.

2)

Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Ziff. 4), 5) und 6) hat der Erwerber sämtliche öffentlich-rechtlichen Kosten, insbesondere Erschließungskosten, Beiträge, Kostenerstattungen, (Ausgleichs-) und sonstige Beiträge, sämtliche Abgaben nach dem kommunalen Abgabenrecht sowie Anschlusskosten aller Art zu begleichen, soweit entsprechende Bescheide oder Zahlungsaufforderungen für den Vertragsgegenstand ab heute zugestellt werden.

Dies gilt unabhängig davon, wem entsprechende Bescheide zugestellt werden und welche Maßnahmen davon betroffen sind.

Soweit auf derartige Beiträge und Kosten Vorausleistungen bzw. Vorauszahlungen erbracht sind, kommen diese dem Erwerber zugute; entsprechende Erstattungsansprüche werden - auch soweit eine Vorausleistung bzw. Vorauszahlung den endgültigen Beitrag übersteigen sollte - vom Veräußerer an den Erwerber abgetreten; dieser wird die Abtretung selbst anzeigen.

3)

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe des Veräußerers für das Vertragsgrundstück nicht.

4)

Die Erschließungskosten nach BauGB einschließlich der Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen trägt der Erwerber. Hierauf leistet er gemäß Art. 5a Abs. 9 BayKAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Stadt Traunreut vom 10. April 2017 sowie i.V.m. der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Immissionsschutzanlagen (Erschließungsbeitragssatzung-Immissionsschutz) vom 24. Mai 2022 bzw. § 5 der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB der Stadt Traunreut vom 25. Juni 1999 eine Vorausleistung bzw. Vorauszahlung entsprechend vorstehendem Abschnitt IV. 1)b).

Die Vorausleistung bezieht sich auf die wie folgt gekennzeichneten Erschließungsanlagen aus dem Bebauungsplan „Stocket“ der Stadt Traunreut:

a) [???:»Erschließungsstraßen (Erschließungseinheit)

EUR [???:»

und

- b) die Vorauszahlung auf Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von EUR [???:»

5)

Die Stadt Traunreut erschließt das Vertragsgrundstück für einen Anschluss an das gemeindliche Fernwärmenetz. Sämtliche hiermit im Zusammenhang stehende Herstellungs- und Erschließungskosten (insbesondere Baukostenzuschuss, Hausanschlusskosten, Zusatzbeitrag) trägt der Erwerber. Die Stadt Traunreut rechnet diese Kosten aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung ab, die den Vorgaben der Beitrags- und Gebührensatzung zur Fernwärmeabgabesatzung der Stadt Traunreut vom 14. Juni 2000, zuletzt geändert mit Änderungssatzung vom 17.12.2018 entspricht, jedoch ergänzt um einen Zusatzbeitrag.

Gemäß vorstehender Regelung in Abschnitt IV. 1)b) leistet der Erwerber für diese Herstellungs- und Erschließungskosten eine Vorauszahlung. Die Stadt Traunreut hat insofern und bezüglich der Erhebung etwaiger weiterer Vorauszahlungen sowie hinsichtlich der Endabrechnung (einschließlich des Zusatzbeitrages im Sinne des vorstehenden Absatzes) ein Bestimmungsrecht gem. § 315 BGB. Das ihr dabei eingeräumte Ermessen übt sie in entsprechender Anwendung der öffentlich-rechtlichen und satzungsmäßigen Vorschriften aus, insbesondere unter Beachtung von Art. 5 BayKAG.

6)

Die Beiträge nach dem BayKAG werden gesondert durch Bescheid erhoben. Hierauf leistet er gemäß Art. 5 Abs. 5 BayKAG eine Vorausleistung bzw. Vorauszahlung entsprechend vorstehendem Abschnitt IV. 1)b).

Die Vorausleistung bzw. Vorauszahlung bezieht sich auf die folgenden Beitragspflichten

- | | |
|--|------------|
| a) Wasseranschluss brutto | EUR [???:» |
| b) Wasserversorgung brutto (unbebautes Grundstück) | EUR [???:» |
| c) Abwasseranschluss | EUR [???:» |
| d) Abwasserentsorgung (unbebautes Grundstück) | EUR [???:» |

Die Vorauszahlung wird mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet. Insofern finden - auch bezüglich einer Rückforderung der Vorauszahlung - die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere Art. 5 Abs. 5 BayKAG Anwendung.

7)

Im Übrigen gelten für die einmaligen öffentlichen Lasten die gesetzlichen Bestimmungen.

Unberührt von vorstehenden Vorauszahlungsvereinbarungen in Ziff. 4), 5) und 6) bleibt ausdrücklich das Recht der Stadt zur Beitragserhebung aufgrund anderer abgaberechtlicher Vorschriften sowie insbesondere zur Erhebung von

- a) Beiträgen bei Änderungen bzw. Erweiterungen der Erschließungsanlagen, die nach dem geltenden Erschließungsrecht die Erhebung eines Ausbaubeitrages zulassen,
- b) Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten baulichen Änderungen auf dem Grundstück (insbesondere ein Zuschlag hinsichtlich der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal bei Errichtung von Doppelhäusern, etc.) und zur Erhebung eines Ergänzungs-, Verbesserungs- oder Erneuerungsbeitrages bei Ergänzungs-, Verbesserungs- oder Erneuerungsmaßnahmen.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Anschlüsse für Strom, Telefon sowie Fernseh-/Glasfaserkabel von den jeweiligen Versorgungsträgern jeweils gesondert in Rechnung gestellt werden.

VII.

Erschließung

1)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich durch bzw. im Auftrag der Stadt.

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Baufirmen darf nicht behindert werden; die notwendige vorübergehende Lagerung von Arbeitsmaterial und Erdreich auf dem erworbenen Grundstück muss der Erwerber dulden; es besteht insbesondere kein Rechtsanspruch auf ungehinderten Zugang zum Grundstück während der Bauarbeiten.

2)

Wenn und soweit im Zuge der Erschließung des gesamten Baugebietes durch das Vertragsgrundstück öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt wurden oder noch zu verlegen sind, erteilt der Erwerber hierzu seine Zustimmung.

Die Stadt ist unentgeltlich berechtigt, in das Vertragsgrundstück öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen aller Art einzulegen, für immer dort zu belassen und das belastete Grundstück zur Vornahme dieser Arbeiten und zur Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten jederzeit ungehindert zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen, das belastete Grundstück aufzugraben oder durch Dritte aufgraben zu lassen. Bedingung ist jedoch, dass sich die Stadt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks gegenüber vor Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet, auf ihre Kosten das belastete Grundstück unverzüglich nach Beendigung der Arbeiten wieder in den ordnungsgemäßen ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Stadt Traunreut verpflichtet sich insoweit dem Erwerber bezüglich der verlegten Leitungen einen Lageplan auszuhändigen.

Auf Verlangen der Stadt sind die vorstehenden Rechte durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt oder -soweit erforderlich- anderer Erschließungsträger dinglich zu sichern. Soweit derartige Dienstbarkeiten vor Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestellt und im Grundbuch eingetragen werden, übernimmt er sie zur weiteren dinglichen Duldung.

Der Erwerber hat für Schäden, die von ihm oder einem von ihm beauftragten Dritten an den gemeindlichen Leitungen verursacht werden, aufzukommen. Er hat sich bei eventuellen Arbeiten am Grundstück vorher über die Lage der Leitungen bei der Stadt zu erkundigen.

Der Erwerber erklärt zu vorstehenden Maßnahmen sein Einverständnis unter der Voraussetzung, dass das Vertragsgrundstück dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Bebauung nicht wesentlich erschwert oder behindert wird.

3)

Zwischen dem Vertragsgrundstück und der vorbeiführenden Erschließungsstraße verbleibt ein Grundstücksstreifen im Eigentum der Stadt Traunreut. Die Stadt Traunreut verpflichtet sich, diejenige Fläche des genannten Grundstücksstreifens, die zum Zugang und zur Zufahrt zum Vertragsgrundstück von der Erschließungsstraße aus erforderlich ist, dem jeweiligen Eigentümer des Vertragsgrundstücks auf Dauer unentgeltlich zu der vorgenannten Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Befestigung dieser Nutzungsfläche und deren Unterhaltung und Instandhaltung ist vom jeweiligen Eigentümer des Vertragsgrundstücks auf eigene Kosten vorzunehmen; der

jeweilige Eigentümer des Vertragsgrundstücks trägt auch die Verkehrssicherungspflicht für diese Nutzungsfläche und verpflichtet sich, die Stadt Traunreut insoweit von jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen. Die Nutzungsfläche darf nicht überwachsen werden. Das Lichtraumprofil für den Straßenbereich inklusive Bankett ist frei zu halten. Die Befestigung der Nutzungsfläche ist -nur soweit diese nicht ohnehin asphaltiert ist- vom Erwerber optisch angepasst an die Befestigung seiner Garagenzufahrt bzw. seiner Zugangsfläche auszuführen und vom jeweiligen Eigentümer des Vertragsgrundstücks dementsprechend aufrechtzuerhalten. Bei der Befestigung der Nutzungsfläche ist zu beachten, dass die Oberflächenentwässerung der Grundstücke (Zufahrten sowie Vertragsgrundstück) auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen hat.

4)

Aus bautechnischen Gründen ist es erforderlich, dass die Stadt Traunreut im Zuge der Erschließung des Baugebietes zusätzlich zu den vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen auch die in den einzelnen Bauparzellen geplanten Entwässerungskontrollschächte errichtet.

Der Erwerber verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Traunreut auch die Kosten für diese Errichtung des im Vertragsgrundstück gelegenen Kontrollschachtes zu entrichten. Die Kosten sind in den Vorausleistungen gem. Abschnitt IV. Ziff. 1) b) bereits enthalten.

VIII.

Mängelhaftung

Der Vertragsgegenstand wird in der Beschaffenheit veräußert, die er heute aufweist.

Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln (z.B. im Hinblick auf Flächenmaße, Beschaffenheit und Verwertbarkeit) werden hiermit ausgeschlossen, es sei denn, die Sachmängel entstehen ab heute bis zum Zeitpunkt des Besitzüberganges. Nachfolgender Abschnitt IX. bleibt unberührt.

Dieser Ausschluss gilt jedoch nicht, wenn und soweit der Veräußerer, sein gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfe eine Pflicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzen.

Der Haftungsausschluss gilt auch nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

Der Veräußerer versichert, dass ihm verborgene Mängel, insbesondere umweltschädliche Verunreinigungen, nicht bekannt sind.

Der Veräußerer schuldet ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Der Erwerber übernimmt etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Die Vertragsteile stimmen allen der vertragsgemäßen Lastenfreistellung dienenden Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

IX.

Bebauungsplan

1)

Das Vertragsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Stocket“ der Stadt Traunreut; dieser wurde in der Stadtratssitzung vom 16. März 2021 aufgestellt und ist am 16. April 2021 in Kraft getreten. Der Erwerber erkennt die ihm bekannten Festsetzungen samt Änderungen, insbesondere den bereits am 30.10.2021 in Kraft getretenen Änderungen des Bebauungsplanes, an und verpflichtet sich, diese einzuhalten.

2)

Der Erwerber stimmt einer etwa notwendigen Grenzregelung nach § 80 ff. BauGB zu. Durch dieses Verfahren sollen die zunächst ohne Abmarkung gebildeten Grundbuchgrenzen des Vertragsgrundstücks nach dem Ergebnis der Schlussvermessung durch unerhebliche Änderungen an die tatsächlichen Besitzgrenzen angeglichen werden.

Die nach § 81 BauGB anfallenden Geldleistungen (wegen geringfügiger Änderungen der Grundstücksfläche aufgrund Schlussvermessung) werden gemäß § 82 Abs. 1 BauGB von der Stadt Traunreut festgesetzt.

Bis zur Schlussvermessung werden die ungefähren Grundstücksgrenzen durch Einschlagen von Pflöcken markiert (sog. Pflöckvermessung). Der Erwerber hat dafür zu sorgen, dass im Zuge der Bebauung des Vertrags-

grundstückes diese bereits gesetzten Grundstücksabmarkungen in ihrer Lage nicht verändert werden.

3)

Bis zur endgültigen Bebauung aller Parzellen ist für die Bewohner bzw. die Erwerber der bereits bestehenden Gebäude mit Beeinträchtigungen z.B. durch Baulärm bzw. Bauschutt usw. zu rechnen. Sie verpflichten sich dies zu dulden.

X.

Höheniveau und Schnurgerüst

Der Erwerber verpflichtet sich auf seine Kosten vor Errichtung des Kellergeschosses -bzw. wenn kein Kellergeschoss errichtet werden soll, vor Errichtung des Erdgeschosses- eine Lage- und Höhenabnahme durch einen von ihm zu beauftragenden Architekten bzw. ein von ihm zu beauftragendes Ing.-Büro durchführen zu lassen. Absteckungsplan und Abnahmebescheinigung sind der Stadt Traunreut vor Baubeginn vorzulegen.

Liegen Absteckungsplan und Abnahmebescheinigung der Stadt Traunreut vor Baubeginn nicht vor, steht dieser ein Wiederkaufsrecht gem. vorstehendem Abschn. V. zu.

XI.

Grenzbebauung

[???:»Eine Regelung zur Grenzbebauung für das Vertragsgrundstück ist nicht erforderlich, da weder bei diesem noch bei einem der benachbarten Grundstücke eine Grenzbebauung zulässig ist.

[???:»Dann zusätzlich bei V.6) Verweisung ändern: „XI.“ rausnehmen.

oder

[???:Für beides:»Der Bebauungsplan sieht unter anderem vor, dass die Dächer der auf dem Vertragsgrundstück und den diesem benachbarten Grundstücken zu errichtenden Gebäude trauf- und giebelseitig einen Dachüberstand von [???:» haben müssen; der Bebauungsplan lässt weiter in bestimmten Fällen eine Grenzbebauung zu bzw. verlangt diese sogar, so dass es aufgrund dieser beiden Bestimmungen des Bebauungsplanes zwangsweise zu einer Überbauung/ Grenzbebauung kommen kann. Zur Absicherung dieser zulässigen Überbebauung wird folgende Vereinbarung getroffen:

Oder

[???nur für Grenzbebauung ohne Dachüberstand:»Der Bebauungsplan lässt in bestimmten Fällen eine Grenzbebauung zu bzw. verlangt diese sogar, so dass es aufgrund dieser Bestimmungen des Bebauungsplanes zwangsweise zu einer Grenzbebauung kommen kann. Zur Absicherung wird folgende Vereinbarung getroffen:

1)

Die Vertragsteile bestellen hiermit an dem heutigen Vertragsgrundstück - im folgenden auch "dienendes Grundstück" genannt - den jeweiligen Eigentümern der benachbarten Bauparzellen (Flst.Nr [???:]» und Flst.Nr [???:]» der Gemarkung Traunreut) - im Folgenden auch je "herrschendes Grundstück" genannt - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger je eine

Grunddienstbarkeit

mit dem folgenden Inhalt:

[raus wenn kein Dachüberstand???:»

a) *Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, den Dachüberstand eines Gebäudes auf dem herrschenden Grundstück, der zur Überbauung des dienenden Grundstücks führt, bis zu 0,85 m bis maximal 1,25 m einschließlich Regenrinne dauernd zu dulden, soweit dies nach dem für das herrschende und das dienende Grundstück geltenden Bebauungsplan zulässig bzw. infolge einer zulässigen Grenzbebauung erforderlich ist. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks steht somit das Recht zu, diesen Dachüberstand, der nach dem vorstehenden Satz auf das dienende Grundstück in zulässiger Weise hinüberreicht, dauernd zu belassen. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat jedoch die Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich dieses Überbaues und von ihm ausgehender Gefahren zu tragen und durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie Schneefangvorrichtungen und ausreichend dimensionierte Dachrinnen Verletzungen von Verkehrssicherungspflichten zu vermeiden.*

Klargestellt wird ausdrücklich, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks keine Verkehrssicherungspflichten übernimmt.

b) Soweit nach dem Bebauungsplan eine Grenzbebauung zulässig und/oder vorgeschrieben ist, hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks dies zu dulden, insbesondere ggfs. auch, dass an

seine eigene Grenzbebauung angebaut wird; dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Grenzbebauung auch vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks seinerseits geduldet wird. Sollte durch beidseitige Grenzbebauung eine solche gemeinsame Trennwand (Kommunmauer) entstehen, ist sie von den jeweiligen Eigentümern des dienenden und des herrschenden Grundstücks gemeinsam zu unter sich gleichen Teilen zu unterhalten. Keiner der Nachbarn darf die gemeinsame Trennwand in ihrem Bestand verändern, beseitigen oder Handlungen vornehmen, welche die Standsicherheit und die Schalldämmung der gemeinsamen bzw. jeweiligen Trennmauern und der sonstigen gemeinsamen Bauteile beeinträchtigen könnten. Für die Eigenschaft der Trennwand (Kommunmauer) ist nicht entscheidend, ob sich diese Trennwand(n) genau auf der Grenze der jeweiligen Nachbarn befindet.

- c) Dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks steht weiter das Recht zu, das dienende Grundstück zu betreten, um Errichtungs-, Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten am Dach und der auf der Grenze befindlichen Fassade seines Gebäudes durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Dieses Betretungsrecht umfasst auch das Recht, zur Durchführung dieser Arbeiten ein Gerüst auf dem dienenden Grundstück aufzustellen, sofern und soweit es die baulichen Anlagen auf dem dienenden Grundstück zulassen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Duldung im vorstehenden Sinne nur verpflichtet, wenn und soweit er zuvor vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks bei geplanten Arbeiten vier Wochen vorher und bei Gefahr in Verzug unverzüglich über die Absicht das dienende Grundstück zu betreten, über die Art, den Umfang und die Dauer der Arbeiten unterrichtet wurde. Für sämtliche Schäden, die bei diesen Arbeiten entstehen, haftet der Eigentümer des herrschenden Grundstücks unabhängig von seinem Verschulden.

Die vorstehende Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich und auf immerwährende Dauer.

2)

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte
bewilligen und b e a n t r a g e n

die Vertragsteile die Eintragung je einer entsprechenden Grunddienstbarkeit am dienenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks (untereinander im Gleichrang) im Rang nach den in Abschnitt XII. bestellten Dienstbarkeiten - im Grundbuch.

Der amtierende Notar wird hiermit ermächtigt, Rangbestimmungen ggfls. abweichend zu treffen.

Ein Vermerk bei dem herrschenden Grundstück soll nicht angebracht werden.

3)

Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, dass im Falle einer nach Bebauungsplan zulässigen oder geforderten Grenzbebauung derjenige Nachbar, der zeitlich nach dem anderen Nachbarn mit den Bauarbeiten zur Grenzbebauung beginnt, für eine ausreichende Absicherung der bereits auf dem Nachbargrundstück befindlichen und errichteten Bauten auf eigene Kosten zu sorgen hat.

XII.

Fernwärme/Immissionen

1)

Der Erwerber verpflichtet sich –entsprechend einem Anschluss und Benutzungszwang nach öffentlichem Recht- zum Anschluss seines Wohnhauses an die Fernwärmeversorgung der gemeindeeigenen Stadtwerke Traunreut. Die Stadtwerke Traunreut erheben hierfür Nutzungsgebühren entsprechend den jeweils geltenden Nutzungsbedingungen.

Dem jeweiligen Eigentümer ist es untersagt, auf dem belasteten Grundstück Anlagen jeglicher Art zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung oder von Wärme zur Aufbereitung von Brauchwasser dienen, insbesondere auch Kachelöfen.

Gestattet ist lediglich der Betrieb von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Solarstrom. Die Errichtung von fest eingebauten Sichtkaminen sowie das Aufstellen beweglicher Sichtkamine (sog. Schwedenöfen) ist ebenfalls gestattet.

Zur Sicherung der vorstehenden Unterlassungsverpflichtung bestellt der Erwerber zugunsten der Stadt Traunreut eine beschränkte persönliche **Dienstbarkeit** und

bewilligt und b e a n t r a g t

deren Eintragung an dem Vertragsgrundstück an nächstfolgender Rangstelle - im Gleichrang mit der in nachfolgender Ziff. 2) bestellten Dienstbarkeit - im Grundbuch.

2)

Der jeweilige Eigentümer des Vertragsgrundstücks hat diejenigen üblichen Einwirkungen (Immissionen), die aus den (insbesondere auch landwirtschaftlichen und gewerblichen) Betrieben der dem Bereich des Bebauungsplanes, zu dem das Vertragsgrundstück gehört, benachbarten Grundstücke bei deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung/Betrieb und Verwaltung üblicherweise herrühren, bzw. von diesen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung/Betrieb und Verwaltung üblicherweise ausgehen, unentgeltlich, entschädigungslos und auf immerwährende Dauer zu dulden, ohne dass insbesondere im Rahmen der Beurteilung der Zumutbarkeit und Ortsüblichkeit dieser Immissionen die Tatsache Berücksichtigung findet, dass es sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um ein Wohngebiet handelt; dies gilt insbesondere für Geräusche und Gerüche.

Dieser Duldung unterliegen in der gleichen Weise auch spätere Erweiterungen oder Umstellungen der Betriebe. Im Rahmen der vorstehenden Duldungspflicht kann der Eigentümer des Vertragsgrundstücks weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Unterlassungs-, Abwehr-, Entschädigungs- oder Ausgleichsansprüche, die zum Inhalt des Eigentums gehören, wegen des Betriebs oder von ihm ausgehender Emissionen und Immissionen erheben.

Die Stadt Traunreut kann die Ausübung des Rechts Dritten überlassen.

Zur Sicherung dieser Duldungsverpflichtung bestellen die Vertragsbeteiligten zugunsten der Stadt Traunreut eine beschränkte persönliche **Dienstbarkeit** und

bewilligen und b e a n t r a g e n

deren Eintragung an dem Vertragsgrundstück an nächstfolgender Rangstelle - im Gleichrang mit der in vorangehender Ziff. 1) bestellten Dienstbarkeit - im Grundbuch.

3)

Der jeweilige Eigentümer des Vertragsgrundstücks verpflichtet sich, bei Vermietung oder anderweitiger Überlassung dieses Grundbesitzes, den vorgenannten Inhalt der Dienstbarkeiten in schuldrechtlicher Weise seinen Mietern oder sonstigen Nutzern aufzuerlegen und diese in entsprechender Weise zur Unterlassung bzw. Duldung zu verpflichten; er stellt den Berechtigten aus der Dienstbarkeit ausdrücklich von allen Ansprüchen frei, die aus einer Versäumnis dieser Weitergabeverpflichtung resultieren.

XIII.

Genehmigungen

Zu diesem Vertrag sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich. Der Vertreter der Gemeinde versichert, dass die Veräußerung nicht unter Wert erfolgt.

XIV.

Vollzugsauftrag, Vollmacht

1)

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, die zu diesem Vertrag und seinem Vollzug erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen zu erholen und - wenn diese ohne Einschränkungen, Bedingungen oder Auflagen erteilt werden - in Empfang zu nehmen, ferner bevollmächtigt, alle Anträge aus dieser Urkunde auch einzeln oder beschränkt zu stellen und zurückzunehmen, sie in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht näher zu begründen und Rangbestimmungen zu treffen, überhaupt alles zu tun, was zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlich oder zweckdienlich ist. Werden Genehmigungen ohne Bedingungen oder Auflagen erteilt, verzichten die Beteiligten auf Einlegung von Rechtsmitteln.

Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notariat Trostberg den Vertragsteilen als zugegangen gelten und wirksam sein.

2)

Sämtliche Beteiligte erteilen hiermit den jeweiligen Angestellten der jeweils in Trostberg amtierenden Notare, zu deren namentlicher Benennung diese und deren jeweilige Vertreter je einzeln bevollmächtigt werden, je einzeln unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen, insbesondere des

§ 181 BGB, Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder auch nur zweckdienlich sein sollten. Hierzu gehört auch die Befugnis, Bewilligungen zu erteilen und einzelne Bestimmungen dieser Urkunde und ggf. verwiesener Vorurkunden zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen. Die Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod/der Liquidation des Vollmachtgebers, von ihr kann nur vor einem Notar in Trostberg oder dessen Vertreter Gebrauch gemacht werden, sie verpflichtet nicht zum Handeln.

XV.

Kosten, Abschriften

Sämtliche durch diesen Vertrag entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) beglaubigte Abschriften:
die Vertragsteile,
das Grundbuchamt,

- b) einfache Abschriften:
das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
der Gutachterausschuss - zur Kaufpreissammlung -,
das Landratsamt - zur Vorkaufsrechtsanfrage -,
evtl. Finanzierungsgläubiger des Erwerbers,
die Stadt Traunreut -zur Genehmigung-.

XVI.

Weitere Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar noch auf folgendes hingewiesen:

1)

Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; werden getroffene Abreden nicht in diese Urkunde aufgenommen, so kann dies zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrages führen.

2)

Beide Vertragsteile haften für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie für die Grunderwerbsteuer.

Der Grundbesitz haftet für öffentliche Lasten und Abgaben.

3)

Vorleistungen sind Vertrauenssache. Eine Zahlung des Kaufpreises vor lastenfreiem Eigentumsübergang und die Eigentums- oder Besitzübertragung vor vollständiger Kaufpreiszahlung bringen Gefahren mit sich. Weitere als die in dieser Urkunde vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen sollen nicht vereinbart werden.

XVII.

Kaufpreisfinanzierung

1)

Zur Finanzierung des Kaufpreises verpflichtet sich der Veräußerer als derzeitiger Eigentümer, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundschulden zugunsten beliebiger Kreditinstitute mit dem Sitz im Zuständigkeitsbereich der europäischen Zentralbank mitzuwirken. Diese Verpflichtung besteht jedoch nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen, zumindest sinngemäß wiedergegeben werden:

- a) Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Erwerber als neuen Sicherungsgeber.
- b) Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des Vertragsgrundstücks von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen nur zu Gunsten des Veräußerers zu leisten, bis die Kaufpreisschuld einschließlich etwaiger Zinsen vollständig getilgt ist.

- c) Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.
- d) Die bestellte Grundschuld bleibt auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

2)

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber

V o l l m a c h t,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Die Vollmacht gilt auch für Rangänderungen. Sie kann ausgeübt werden, bevor erforderliche Genehmigungen erteilt sind.

Von vorstehender Vollmacht darf nur vor einem Notar mit dem Amtssitz in Trostberg Gebrauch gemacht werden; dieser hat die Einhaltung der vorstehenden Beschränkungen sicherzustellen.

3)

Der Vertreter der Stadt stellt fest, dass für die Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld durch den Erwerber aufgrund der vorstehenden Vollmacht entsprechend den Bestimmungen des § 3 Nr. 4 VO (Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften des kommunalen Kreditwesens) keine Genehmigung nach Art. 72 GO (Gemeindeordnung) erforderlich ist.

XVIII.

Rechtsnachfolger

Der Erwerber ist verpflichtet, im Falle einer Weiterveräußerung des Vertragsgrundbesitzes sämtliche in dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen auch seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen in gleicher Weise zu binden.

XIX.

[???:»Miteigentümergeinschaften

Der Notar hat die Erwerber über die Bedeutung der zwischen ihnen entstehenden Miteigentümergeinschaft bezüglich des Vertragsgegenstandes und den gesetzlichen Inhalt dieses Rechtsverhältnisses belehrt. Miteigentümergeinschaften (z.B. Einräumung gegenseitiger Vorkaufsrechte, Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft, etc.) wollen die Erwerber in dieser Urkunde jedoch nicht treffen.

XX.

[???:»Sammelbeurkundung

Der Notar hat die Beteiligten vor der Verhandlung darauf hingewiesen, dass diese Niederschrift gemeinsam mit einer anderen Niederschrift verhandelt wird. Die Beteiligten wissen, dass die übereinstimmenden Teile der jeweiligen Niederschriften nur einmal verlesen werden. Die Beteiligten wissen ferner, dass die nicht übereinstimmenden Teile der Niederschriften den davon betroffenen Beteiligten in Anwesenheit der davon nicht betroffenen Beteiligten verlesen werden. Die Beteiligten erklären, dass sie mit diesem Verfahren einverstanden sind und dass sie den Notar von seiner Verschwiegenheitspflicht gegenüber allen Anwesenden dieser Sammelbeurkundung bereits vor der Verhandlung befreit haben.

XXI.

Vertragsentwurf

Die Vertragsbeteiligten bestätigen, dass ihnen rechtzeitig vor Beurkundung durch den Notar ein Entwurf des heutigen Vertrages zur Verfügung gestellt wurde und sie deshalb ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung auseinanderzusetzen.

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