

Urk.R.Nr. _____ / 2021

I/MA

vom:

Notare Burghart und Inninger

Dr.-Ulrich-Weg 1

85435 Erding.

Tel. 08122-97660 Fax 976636

[Stand 10.12.2021???:»

<p style="text-align: center;">Bauplatzkaufvertrag Parzelle Nr. [???:» - Baugebiet „Wiesenweg“, Finsing</p>

Heute, den

- -

erschienen vor mir,

Notar in Erding, in den Amtsräumen in Erding Dr.-Ulrich-Weg 1:

1. auf der Veräußererseite:

Herr Maximilian Kressirer, geboren am 27.07.1964,,

1. Bürgermeister der Gemeinde Finsing,

mir, Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd vorbehaltlich der Beschlussfassung durch deren Gemeinderat, für die

Gemeinde Finsing

85464 Finsing, Rathausplatz 1

2. auf der Erwerberseite:

Käufer

[???:»ausgewiesen durch amtliche Lichtbildausweise.

[???:»ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

[Bitte noch vor Beurkundung mitteilen/angeben:

- die steuerliche Identifikationsnummer des Erwerbers

- die steuerlichen Identifikationsnummern der Erwerber

- [???:»

Zur Beurkundung bitte jeweils einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis mitbringen.???:»

Vorgelegte Ausweise wurden kopiert.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass zur Wirksamkeit des Vertrags alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen.

Erklärung zum Geldwäschegesetz: Jeder Beteiligte, der Vertreter für den Vertretenen, erklärt, auf eigene Rechnung zu handeln.

Auf Ansuchen und in gleichzeitiger Gegenwart der Anwesenden beurkunde ich nach Unterrichtung über den Inhalt des Grundbuchs:

I. GRUNDBUCHSTAND, SACHVORTRAG

1. Grundbuchstand, Vertragsobjekt

Nach Vortrag im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von

Finsing Blatt 4032[???:»4484

ist folgender Grundbesitz im Alleineigentum der Gemeinde Finsing in Abteilung II und III lastenfrei vorgetragen:

Gemarkung Finsing

F1St. 1921/2[???:» Neufinsing, Wiesenweg 6[???:»

Gebäude- und Freifläche

zu [???:» m²

(mit weiteren Flurstücken vereinigt vorgetragen)

2. Vertragsobjekt

Das vorgenannte Grundstück (im Folgenden „Vertragsobjekt“ oder „Vertragsgegenstand“ genannt), befindet sich im Baugebiet „Wiesenweg“. Für dessen Bebauung gelten die den Beteiligten bekannten Festsetzungen des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes der Gemeinde Finsing Nr. 25 Wiesenweg in der Fassung vom 14.10.2019.

3. Bauland-Modell

Die Gemeinde Finsing hat in diesem Baugebiet ein sog. Bauland-Modell zur Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen aufgelegt. Danach vergibt die Gemeinde Finsing zur Deckung des Wohnbedarfs zu vergünstigten Konditionen Bauland, welches in ihrem Eigentum steht, zur anschließenden Bebauung. Die Vergabe erfolgt nach den vom Gemeinderat beschlossenen Vergabekriterien, welche dem Erwerber nach dessen Angabe genau bekannt sind.

Nach den ermittelten Verkehrswerten ist das Grundstück etwa 960 €/qm wert. Die Gemeinde verkauft es zu 576 €/qm, gewährt also dem Erwerber eine Subvention/Preisnachlass von ca. 40 %.

Da die Gemeinde nicht unter Wert veräußern darf, ist die Subvention nur zulässig, wenn deren Zweck - die Schaffung vergünstigter Wohnbaugrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs - abgesichert ist, einmal durch die vom Erwerber in dieser Urkunde eingegangene Bindungen (Pflicht zu Bebauung, Eigennutzung, Veräußerungsverbot), zum anderen durch die Rückübertragungs- bzw. Aufzahlungspflicht bei Verstößen, vgl. Abschnitt VI.

Soweit in diesem Vertrag von den allgemeinen Vergaberichtlinien der Gemeinde abweichende Bestimmungen vereinbart werden, hat dieser Vertrag Vorrang.

II. VERKAUF

Die Gemeinde Finsing

- hier auch „der Veräußerer“ oder „Verkäufer“ genannt -

verkauft den in Abschnitt I Ziffer 1 näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör an

[???:»Herrn Cäsar Mustermann und Frau Anna Musterfrau

- hier auch „der Erwerber“ oder „Käufer“ genannt -

[???:»zum Miteigentum zu gleichen Teilen.

[Hinweis: ein Kauf durch mehrere (Ehepaar, nichteheliche Lebensgemeinschaft) kann lt. Gemeinde nur zu Miteigentumsanteilen zu je ½ erfolgen:»

[???:»zum Alleineigentum.

III. KAUFPREIS U. A.

1. Kaufpreis

- a) Der Kaufpreis beträgt für die vertragsgegenständliche Fläche insgesamt

[???:» € (in Worten: [???:» Euro).
--

- b) Die Gemeinde versichert, dass unter Berücksichtigung der in dieser Urkunde gemachten Auflagen keine Veräußerung unter Wert erfolgt.

2. Fälligkeit, u.a.

- a) Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises nach Ziffer 1 ist, dass dem Notar die Genehmigung des Gemeinderats zu dieser Urkunde vorliegt.

Der amtierende Notar wird beauftragt, die Beteiligten vom Vorliegen der vorbezeichneten Fälligkeitsvoraussetzungen durch einfachen Brief zu verständigen.

Der Kaufpreis, der bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen ist, gilt als rechtzeitig bezahlt, wenn der Empfangsberechtigte über ihn verfügen kann spätestens vier Wochen, nachdem die Fälligkeitsmitteilung des Notars zur Post gegeben worden ist.

Der Betrag ist auf folgendes Konto der Gemeinde Finsing zu überweisen:

Bank: VR-Bank Erding eG
IBAN: DE85 7016 9605 0003 4160 89

- b) Für den Fall des Verzugs gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.
- c) Wegen der in vorstehend eingegangenen Zahlungspflicht nach Ziffer 1 und etwaiger Zinsen unterwirft sich der Erwerber – mehrere als Gesamtschuldner - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
Vollstreckbare Ausfertigung darf nach Versendung der Fälligkeitsmitteilung des Notars ohne weiteren Fälligkeitsnachweis erteilt werden.

IV.

BESITZÜBERGANG UND SONSTIGE VERANTWORTLICHKEIT

1. Abgrenzungs- (Stich-) Tag

Das Recht, den Besitz zu ergreifen und Nutzungen zu ziehen, geht vom Tage der Kaufpreiszahlung an auf den Erwerber über.

Gleichzeitig gehen auch die Pflicht zur Lastentragung, die sonstige aus dem Eigentum folgende privat- und öffentlich-rechtliche Haftung, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, und die sonstige Gefahr über.

Die Erschließungsstraße ist nach Angabe bereits vorhanden/erstellt, so dass eine Zufahrt mit Baufahrzeugen zum Vertragsobjekt ohne weiteres möglich ist.

Die Grundsteuer hat der Erwerber ab dem Tag der Kaufpreiszahlung zu tragen.

Der Erwerber verpflichtet sich, das Vertragsgrundstück bis zur Bebauung in einem sauberen Zustand zu halten und insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Vertragsgrundstück Abfälle nicht lagern. Der Erwerber ist verpflichtet, ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauwerke die Begrünung des Vertragsgrundstücks gemäß der Grünordnung im Bebauungsplan und die Fertigstellung der Außenfassade abgeschlossen zu ha-

ben. Für den Fall, dass er dieser Verpflichtung ganz oder teilweise nicht fristgerecht nachkommt, ist die Gemeinde Finsing berechtigt, auf Kosten des Käufers die vorgeschriebenen Arbeiten vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen.

2. Erschließungskosten

Der Käufer hat bezüglich des Vertragsgegenstandes alle Abgaben für Ver- und Entsorgungsanlagen, für Einrichtungen und Anlagen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes zu tragen bzw. dem Verkäufer gegen Rechnungslegung zu erstatten. Zuständiger Erschließungsträger ist für die Wasserversorgung der Wasserzweckverband Moosrain und die Abwasserentsorgung das gKu Ver- und Entsorgung München Ost. Die Gemeinde hat an die beiden Erschließungsträger für die Grundstücke bereits Vorausleistungen geleistet. Diese Vorausleistungen sind der Gemeinde von dem Erwerber bezogen auf das heutige Vertragsobjekt gesondert, also zusätzlich zum Kaufpreis, mit Fälligkeit des Kaufpreises zu erstatten. Die Abrechnung erfolgt gesondert und soll hier trotz Hinweis nicht beziffert werden. Durch die Vorausleistung noch nicht abgedeckte Erschließungskosten nach KAG hat ebenfalls der Erwerber zu tragen, auch wenn sie noch der Gemeinde in Rechnung gestellt werden sollten.

Die Erschließungsstraße Wiesenweg ist bisher noch nicht abgerechnet. Der Käufer hat daher auch die Kosten für den Straßenbau nach BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung an die Gemeinde Finsing zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen.

Diese Zahlungen sind im oben vereinbarten Kaufpreis nicht enthalten, sondern zusätzlich zu leisten. Der Kaufpreis umfasst also nur den Grund und Boden und keine Erschließungskosten.

Auch der tatsächliche Anschluss an die kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen und der Anschluss an die Strom-, Gas-, Telefonleitungen (Glasfaser) usw. ist allein Sache des Erwerbers.

3. Miet- und Pachtfreiheit

Gemäß § 566 BGB gehen etwaige Miet- und Pachtverträge über. Nach Angabe bestehen aber keine derartigen Verträge.

4. Rechtsmängelhaftung

Der Veräußerer haftet auf eigene Kosten nur für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und Freiheit des Vertragsbesitzes von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und von im Grundbuch eintragungsfähigen Belastungen, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen sind.

Allen der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt, Veräußerer beantragt den Vollzug.

Altrechtliche Dienstbarkeiten (Keller-, Durchgangs- und ähnliche Lasten außerhalb des Grundbuchs aus der Zeit vor Geltung des BGB = vor 1900) und / oder öffentlich-rechtlich bindende Regelungen ("Baulasten") wie etwa betreffend Grenzbebauung bestehen nach Angabe keine.

5. Sachmängelhaftung

Bei dem Vertragsgrundstück handelt es sich um ein Baugrundstück, das unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenweg“ bebaut werden kann. Eine Garantie ist mit dieser Beschaffenheitsvereinbarung nicht verbunden.

Im Übrigen gilt: Das Grundstück ist verkauft, wie es liegt. Alle Ansprüche und Rechte wegen etwaiger Sachmängel am Vertragsobjekt werden hiermit ausgeschlossen. Der Veräußerer haftet insbesondere nicht für Zustand, Verwendbarkeit des Vertragsobjekts für Zwecke des Erwerbers oder für steuerliche Ziele des Erwerbers. Von einer Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Garantien werden keine abgegeben. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel (z.B. Altlasten im Sinn des Umweltschutzes / BBodSchG, Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstand), nicht bekannt sind.

Schadensersatzansprüche für etwa grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen, bleiben dem Erwerber vorbehalten; einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Veräußerers gleich.

V.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG UND AUFLASSUNG

1. Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung **bewilligen** die Vertragsteile nach Alleineigentumserwerb durch die Gemeinde Finsing die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB - bei mehreren im angegebenen Berechtigungsverhältnis -.

Ein Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird derzeit aber nach Belehrung durch den Notar über die Bedeutung und Wirkung der Vormerkung aus Kostengründen nicht gestellt. Es bleibt dem Erwerber vorbehalten, den Antrag jederzeit nachträglich zu stellen.

Die Löschung einer etwa eingetragenen Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung wird schon heute **bewilligt** und **beantragt**, vorausgesetzt, dass seit Eintragung der Vormerkung keine nachrangigen Belastungen ohne Mitwirkung des Erwerbers eingetragen wurden.

2. Auflassung

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsobjekt auf den Erwerber

[???:»

zum Alleineigentum

[???:» zu Miteigentumsanteilen zu je $\frac{1}{2}$

übergeht. Der Erwerber **beantragt** die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

Eine Bewilligung zur Eigentumsumschreibung wird heute durch den Verkäufer nicht erklärt; sie ist in der Erklärung der Auflassung auch nicht enthalten. Der Verkäufer ermächtigt hiermit unwiderruflich den amtierenden Notar, die Eigentumsumschreibung in seinem Namen zu bewilligen, wobei im Innenverhältnis der Notar von dieser Ermächtigung nur dann Gebrauch machen darf, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises gemäß III. Ziffer 1. ohne etwaige Verzugszinsen in Textform durch den Verkäufer bestätigt oder auf andere Weise glaubhaft nachgewiesen ist. Zu dieser Bestätigung ist der Verkäufer Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises verpflichtet.

Gegenüber dem Grundbuchamt wird weiter **beantragt**, auf Kosten des Erwerbers diesem nach Vollzug der Auflassung direkt eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu erteilen.

3. Verfügungsbeschränkung

Der Erwerber ist nicht berechtigt, vor Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung ohne Zustimmung des Veräußerers über seine Rechte und Ansprüche aus diesem Vertrag zu verfügen, insbesondere sie ganz oder teilweise abzutreten oder zu verpfänden. Hiervon ausgenommen sind jedoch Abtretungen und Verpfändungen des Erwerbers im Rahmen der Bestellung von Grundpfandrechten entsprechend dem nachstehenden Abschnitt VII zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung für Geldinstitute.

VI.

VERPFLICHTUNGEN AUS DEM BAULAND-MODELL DER GEMEINDE

Der Käufer ist gegenüber der Gemeinde zur Bebauung des Vertragsgegenstandes (Bauverpflichtung) und zur Eigennutzung entsprechend der nachfolgend im Rahmen des Wiederkaufsrechts vereinbarten Wiederkaufstatbeständen verpflichtet.

1. Wiederkaufsrecht

a) Wiederkausfall

Die Gemeinde Finsing kann ein Wiederkaufsrecht ausüben, wenn der Erwerber bzw. der Eigentümer:

- (1) Der Käufer in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat;

Der Käufer versichert gegenüber der Gemeinde hierzu nochmals, dass weder er noch ein bei der Vergabe berücksichtigter in künftiger Haushaltsgemeinschaft mit ihm als Antragsteller lebendes Familienmitglied zum heutigen Tage weder Käufer/Erwerber, noch Eigentümer, noch Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Wohnhausgrundstückes oder eines Wohnungseigentums im Bereich der Bundesrepublik Deutschland ist.

oder

- (2) der Käufer hat mit dem Bau des Wohngebäudes innerhalb von **drei Jahren** ab heute nicht begonnen hat. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; oder

- (3) der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb von **fünf Jahren** ab heute nicht fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig fertiggestellt sein muss. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen; oder

- (4) der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb von **fünf Jahren** ab heute nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen (bei mehreren Käufern: alle); Die Wohnsitznahme ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen; oder

- (5) der Käufer (bei mehreren Käufern: alle) hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nach Wohnsitznahme nicht bis zum Ablauf von **25 - i.W. fünfundzwanzig - Jahren ab heute** in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder

- (6) der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender (5) ergebenden **25-Jahres-Frist** ganz oder teilweise an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) veräußert. Dritte in diesem Sinne sind ausdrücklich auch Ehegatten, Lebenspartner und Abkömmlinge. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist. Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind insbesondere auch zu verstehen:

- die Bestellung eines Erbbaurechts bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- die Einräumung eines Nießbrauchs oder einer Benützungsdienstbarkeit bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;

- die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung eines entsprechenden Anspruchs;
- der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch eine künftige eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;
- die Abgabe eines Angebots, das auf den Abschluss eines den Eigentumswechsel bzw. eines der diesem vorstehend gleichgestellten Rechte herbeiführenden Rechtsgeschäfts gerichtet ist;
- der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme (auch Teilungsversteigerung);
- über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt;

oder

- (7) der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender (5) ergebenden **25-Jahres-Frist** ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder eine Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner (Lebenspartner im Sinne der heutigen Urkunde sind Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz und auch Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist), die Abkömmlinge des Käufers oder die Eltern des Käufers ist zulässig; oder
- (8) der Käufer - gleichgültig ob das Vertragsgrundstück schon bebaut ist oder nicht- stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender (5) ergebenden **25-Jahres-Frist**, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge oder einen seiner Abkömmlinge von Todes wegen übertragen und diese Person übernimmt/diese Personen übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen für die Restlaufzeit; oder
- (9) über das Grundstück wird die Zwangs- oder Teilungsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangs- oder Teilungsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
- (10) über das Vermögen des Käufers wird ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbaren Insolvenz Sachverhalt gegeben.
- (11) der Käufer gegenüber der Gemeinde die vorzeitige endgültige Aufgabe der Bauabsicht schriftlich anzeigt

Bei mehreren Käufern besteht bereits dann ein Wiederkaufsrecht für den ganzen Vertragsgegenstand, also auch dem Miteigentumsanteil des Miterwerbers, wenn ein Wiederkaufsfall auch nur in der Person eines Käufers vorliegt.

Sobald ein Wiederkaufsrecht nach den vorstehend getroffenen Vereinbarungen nicht mehr zulässig ist, hat die Gemeinde auf Antrag und Kosten des Käufers die Löschung der Rückkaufassungsvormerkung zu bewilligen.

Die Ausübung des Wiederkaufs muss schriftlich erklärt werden. Sie kann nur binnen eines Jahres erfolgen, nachdem die Gemeinde von den das betreffende Wiederkaufsrecht begründenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Hat der Eigentümer die (erfolgte oder beabsichtigte) Veräußerung, Belastung, zustimmungspflichtige Nutzung durch Dritte etc. der Gemeinde angezeigt, so beträgt die Frist sechs Monate nach Zugang der Mitteilung. Eine Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung kann durch die Gemeinde auch befristet oder unter Auflagen erteilt werden.

Das Wiederkaufsrecht wegen Verstoßes gegen die Bauverpflichtung und bei Anzeige der vorzeitigen Aufgabe der Bauabsicht ist unbefristet.

Ferner kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts verlangen, dass der Vertragsgrundbesitz an einen von ihr zu benennenden Dritten zu verkaufen ist. Der Dritte hat dem heutigen Käufer den Wiederkaufspreis nach unten lit. b) zu bezahlen wie die Gemeinde, wenn sie das Wiederkaufsrecht ausgeübt hätte, wofür die Gemeinde dem heutigen Käufer gegenüber einsteht, und muss die dem heutigen Käufer in dem heutigen Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich [???:»für die Restlaufzeit übernehmen. Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde gegenüber dem heutigen Erwerber erlischt in diesem Fall des alternativen Verlangens der Veräußerung an den von der Gemeinde benannten oder bestätigten Dritten erst dann, wenn der mit dem Dritten abgeschlossene Vertrag den vorstehenden Vorgaben entspricht (wobei die Gemeinde als weiterer Vertragspartner dieses Kaufvertrags zu der entsprechenden Zustimmung - und ebenso zum Rangrücktritt - verpflichtet ist) und der Vertrag im Grundbuch vollzogen ist, insbesondere der Dritte den Kaufpreis und die Grunderwerbssteuer und alle anfallenden Kosten bei Notar und Grundbuchamt bezahlt hat.

b) Wiederkaufspreis

Als Wiederkaufspreis sind dem heutigen Erwerber für das Grundstück der heutige Kaufpreis sowie die vom Erwerber tatsächlich gezahlten Erschließungskosten zinslos zu erstatten. Nebenkosten, wie z.B. Notarkosten, Finanzierungskosten, und Zinsaufwendungen des Erwerbers bleiben ebenso wie Bodenwertsteigerungen oder Geldwertverfall unberücksichtigt. Wird das Wiederkaufsrecht nach Beginn der Eigennutzung ausgeübt, so gilt vorstehendes grundsätzlich entsprechend.

Bei einer Bebauung oder sonstigen Aufwendungen auf das Grundstück ist die dadurch zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts gegebene Wertsteigerung des Grundstücks zu 100 % zu ersetzen.

Gelingt keine Einigung über die Wertsteigerung durch Gebäude etc. im Streitfall auf Antrag eines Vertragsteils der Gutachterausschuss des Landratsamts Erding (§§ 192 ff. BauGB) oder ein von diesem oder durch einen vom Präsidenten des Landgerichts Landshut zu bestimmender öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken als Schiedsgutachter (§ 317 BGB). Eine Anfechtung nach §§ 318, 319 BGB bleibt möglich. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der heutige Erwerber, ebenso die bei Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern. Vor Gutachtenauftrag muss der Erwerber für die Kosten Vorschuss an die Gemeinde leisten.

Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Monats nach Beurkundung der Rückauflassung zur Zahlung fällig. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts sind vom heutigen Erwerber bzw. seinem Rechtsnachfolger Belastungen am Vertragsbesitz auf dessen Kosten zur Löschung zu bringen. Die Gemeinde kann sie auch in Anrechnung auf den Kaufpreis ablösen oder übernehmen.

c) Rückauflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde Finsing auf Rückübertragung des Eigentums am Vertragsgrundstück im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts **bewilligen** und **beantragen** die Beteiligten an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde Finsing die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB ohne Rangvorbehalt.

Sobald ein Wiederkaufsrecht nicht mehr zulässig ist, hat die Gemeinde auf Antrag und Kosten des Käufers die Löschung der Rückauflassungsvormerkung zu bewilligen.

2. Aufzahlungspflicht

Anstelle des Wiederkaufs kann die Gemeinde Finsing nach ihrer Wahl auch die Zahlung der Differenz zwischen dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks ohne Erschließung zum Zeitpunkt des Verlangens der Aufzahlung und dem im Kaufvertrag heute vereinbarten Grundstückskaufpreis für Grund und Boden gemäß vorstehend Abschnitt III Ziffer 1 ohne Berücksichtigung einer etwaigen Inflation oder Verzinsung des bezahlten Kaufpreises verlangen. Für das Verlangen (Form und Frist) gelten die Regelungen zum Wiederkaufsrecht entsprechend.

Es steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde, ob sie bei Eintritt eines Wiederkaufsfalles die Aufzahlung gemäß Ziffer 2 verlangt oder das Wiederkaufsrecht nach Ziffer 1 ausübt.

Der in Abschnitt I Ziffer 3 angenommene heutige Verkehrswert wird als Mindestpreis bei der Berechnung der Aufzahlung zugrunde gelegt. Sollte der dann aktuelle entsprechende Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verlangens der Aufzahlung höher sein, erhöht sich der dann maßgebliche aufzuzahlende Differenzbetrag/Aufgeld entsprechend.

Über den Verkehrswert entscheidet im Streitfall ein Schiedsgutachter (§ 317 BGB) entsprechend vorstehend Ziffer 1 b).

Verlangt die Gemeinde die Aufzahlung, so ist dieses innerhalb von acht Wochen nach Eingang des Verlangens beim Käufer zu bezahlen, und zwar ohne Zulage von Zinsen. Das Wiederkaufsrecht erlischt erst nach vollständiger Zahlung des geschuldeten Aufgelds.

Ist die Höhe des Aufgeldes unter den Vertragsteilen strittig, so ist zumindest das o.g. „Mindestaufgeld“ zu zahlen. Eine etwa höhere Aufzahlung ist innerhalb von acht Wochen nach Bestimmung durch den Schiedsgutachter unter Beilage von Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB, mindestens aber 2 % p.a., ab der Fälligkeit des „Mindestaufgeldes“ zu zahlen.

Auf dingliche Sicherung der vorstehend vereinbarten Aufzahlungsverpflichtung, wie z.B. durch Eintragung einer Sicherungshypothek, wird trotz Hinweis des Notars verzichtet.

3. Ausübung der Rechte der Gemeinde

Die Gemeinde Finsing muss aufgrund ihrer gesetzlichen Pflichten die Zweckbindung der gewährten Subvention während der Bindungsfrist sichern. Sie wird aber - bereits aufgrund ihrer öffentlich-rechtlichen Pflichten - bei der Ausübung der ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verhältnismäßigkeitsprüfung von ihrem Ermessen pflichtgemäß Gebrauch machen und den Grundsatz von Treu und Glauben beachten. Sie hat hierbei auch zu berücksichtigen, warum ein Wiederkaufsgrund etc. eingetreten ist, insbesondere ob dies vom Erwerber verschuldet ist oder aufgrund einer nicht beeinflussbaren Zwangslage erfolgte. Sie wird dabei alle Erwerber im Rahmen des gemeindlichen kommunalen Modells gleich behandeln.

Insbesondere wird die Gemeinde Finsing einer Veräußerung oder anderweitigen Nutzung ggf. unter Auflagen oder befristet zustimmen, wenn gleichwohl der Zweck des Modells eingehalten ist.

Die Gemeinde Finsing verpflichtet sich, mit der Rückauffassungsvormerkung sowie dem nachstehend bestellten Vorkaufsrecht hinter Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers bis zu einer Höhe von 700 €/cbm umbauter Raum des zu errichtenden Gebäudes, auf jeden Fall bis in Höhe des heute vereinbarten Kaufpreises (Grundschuldennennbetrag), zurückzutreten. Der Berechnung des umbauten Raumes werden die Eingabepläne

zugrunde gelegt.

Diese Verpflichtung besteht jedoch nur, wenn der Gemeinde eine Bestätigung des finanzierenden Kreditinstituts vorgelegt wird, aus der sich ergibt, dass die bei der erstmaligen Valutierung des Grundpfandrechtes ausgezahlten Beträge ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises und/oder des Bauvorhabens des Käufers verwendet werden.

Bei einer Neuvaluierung eines Grundpfandrechtes gelten die vorstehend getroffenen Bestimmungen entsprechend, so dass die Gemeinde Finsing verpflichtet ist, nur Belastungen zuzustimmen, die zur Absicherung von Krediten die der Finanzierung von Investitionen auf den Vertragsgegenstand dienen.

Die Kosten dieser Rangrücktrittserklärung und auch die Kosten der späteren Löschung der Rechte zugunsten der Gemeinde Finsing hat der Erwerber zu tragen.

VII. KAUFPREISFINANZIERUNG

1. Mitwirkung des Veräußerers

Die Gemeinde Finsing hat der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden für Geldinstitute, die in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugt sind, zuzustimmen, wenn in die Grundschuldurkunde eine Sicherungsvereinbarung aufgenommen wird, nach der die Grundschuld ausschließlich der Sicherung des Kredits dient, der dem Erwerber zur Zahlung des Kaufpreises und Finanzierung des geplanten Bauvorhabens gewährt wird. Es ist zu vereinbaren, dass das Geldinstitut die Grundschuld bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung oder Eigentumsumschreibung auf den Erwerber nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als es tatsächlich Kaufpreiszahlungen mit Tilgungswirkung an den Veräußerer geleistet hat, und dass alle weiteren in- oder außerhalb der Grundschuldurkunde getroffenen Zweckbestimmungs-, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen erst nach Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Erwerber gelten; bis dahin kann nur Löschung der Grundschuld verlangt werden, nicht aber Abtretung oder Verzicht.

Der Erwerber weist seine/n Kreditgeber unwiderruflich an, die erste Auszahlung nur nach Maßgabe des heutigen Vertrages an die Gemeinde Finsing vorzunehmen.

Der Erwerber übernimmt eine solche Grundschuld zur dinglichen Haftung und gilt mit Eigentumsumschreibung als Sicherungsgeber. Alle aus der Grundschuld entstehenden Rückgewähr- und sonstigen Eigentümerrechte werden schon heute an den Erwerber mit Wirkung ab Eigentumsübergang auf ihn abgetreten; Eintragung der Abtretung im Grundbuch wird bewilligt.

Der Erwerber hat alle anfallenden Kosten zu tragen und die Gemeinde Finsing von jeder Inanspruchnahme freizustellen.

Sofern zur Eintragung der Grundschuld erforderlich wird die Aufhebung der bestehenden Grundstücksvereinigung des Vertragsobjekts mit weiteren Flurstücken beantragt.

2. Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung

Die Gemeinde Finsing erteilt dem Erwerber (bei mehreren jedem einzeln) Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe samt Erklärung der Unterwerfung nach § 800 ZPO, wenn in die Urkunde eine Beleihungsbeschränkung und Zahlungsanweisung nach obiger Maßgabe aufgenommen wird. Die Vollmacht berechtigt aber nicht dazu, eine persönliche Schuldhaft für einen Veräußerer zu begründen.

Von dieser Vollmacht darf nur vor den Notaren Burghart und Inninger in Erding, deren Vertreter und Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden. Der Notar wird (nur auf Verlangen und nur vor Vollzug der Auflassung) den Veräußerer über die vorgenommenen Rechtsgeschäfte unterrichten.

Es soll, auch wenn die Rechte zugunsten der Gemeinde Finsing noch nicht eingetragen sind, von dieser ein Rangrücktritt vorab eingeholt werden, so dass auch die Voraussetzungen in Abschnitt VI Ziffer 3 zum Rangrücktritt der Gemeinde vom Grundpfandrechtsgläubiger zu beachten sind. Dies ist aber ausdrücklich keine Einschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis und somit vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Die in Ausübung dieser Vollmacht (auch) im Namen der Kommune bestellten Grundpfandrechte sind nach § 3 Nr. 4 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften des kommunalen Kreditwesens (Verordnung über kreditähnliche kommunale Rechtsgeschäfte) genehmigungsfrei.

[Mehrere Erwerber???:»Die Erwerber erteilen sich gegenseitig und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere Grundpfandrechte auch wesentlich höher als der Kaufpreis zu bestellen, für die Zahlung eines Betrages in Höhe des Grundpfandrechts die persönliche Schuldhaft zu übernehmen und die dingliche und persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären sowie den Rangrücktritt mit der Eigentumsvormerkung hinter ein Finanzierungsgrundpfandrecht abzugeben und ggf. auch die Verpfändung der Ansprüche aus der Erwerbsurkunde.

VIII.

VORKAUFRECHT FÜR ALLE VERKAUFSFÄLLE

Der Käufer bestellt für die Gemeinde Finsing an dem Vertragsgrundstück das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle und **bewilligt** und **beantragt** dessen Eintragung im Grundbuch im Rang nach der vorstehend zugunsten der Gemeinde Finsing bewilligten Vormerkung.

Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Vorkaufsrecht gilt auch nach Wegfall des Wiederkaufsrechts weiter. Es ist ausdrücklich nicht befristet.

IX.

EINSCHRÄNKUNG DER VERMIETUNG

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bzw. des Verlangens der Aufzahlung im Falle der Zuwiderhandlung des Käufers gemäß der Vereinbarung in VI. Ziffer 1 (7), ist die Gemeinde Finsing nach ihrer Wahl berechtigt, stattdessen die Zahlungen (als Teil der Gegenleistung) gemäß den nachstehenden Vereinbarungen zu beanspruchen.

Klargestellt wird, dass die Gemeinde Finsing in ihrem Wahlrecht völlig unabhängig ist und frei entscheiden kann, welches ihrer Recht sie ausübt.

Der Käufer ist verpflichtet, das auf dem Vertragsgrundstück errichtete Wohnhaus auf die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab heute selbst zu bewohnen.

Unter Beachtung des vorstehend vereinbarten Wahlrechts des Verkäufers gilt folgendes als vereinbart: Erfüllt der Käufer diese Verpflichtung zur Selbstnutzung nicht, so hat er ab Beginn der Fremdnutzung bis zum Ablauf dieser o.g. Frist zur Eigennutzung für jeden vollen Kalendermonat einen Betrag in Höhe von 25 % - fünfundzwanzig Prozent - der jeweils vereinbarten Nettomiete an die Gemeinde Finsing zu bezahlen. Wird das Gebäude unentgeltlich oder günstiger als die ortsübliche Nettomiete fremdgenutzt, dann ist für die Berechnung des Betrages von der ortsüblichen Nettomiete für diese Räume auszugehen.

Der Gemeinde Finsing ist jeweils auf ihr Verlangen unbeschränkt Einsicht in alle entsprechenden Mietunterlagen zu gewähren; der Käufer ermächtigt die Gemeinde Finsing, gegebenenfalls diese Unterlagen auch beim jeweiligen Mieter einzusehen. Hierauf hat der Käufer als Vermieter den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages hinzuweisen.

Der sich hiernach ergebende monatliche Betrag ist jeweils innerhalb der ersten drei Werktage des Kalendermonats ab Beginn der Fremdnutzung kostenfrei an die Gemeinde Finsing zu zahlen.

Nutzt der Käufer später das Haus wieder selbst, so wird die Zahlungspflicht für den Zeitraum der Eigennutzung unterbrochen, lebt aber bei spä-

terer Fremdnutzung innerhalb der oben vereinbarten Frist in gleicher Art und Weise wieder auf.

Anstelle der monatlichen Zahlung kann die Gemeinde Finsing verlangen, dass der zu leistende Betrag kapitalisiert und in einer Summe bezahlt wird. Dazu ist die Zahl der Monate vom Beginn der Fremdnutzung an bis zum Ende der 25-Jahresfrist zu multiplizieren mit dem Betrag in Höhe von 25 % der bei Beginn der Fremdnutzung erzielten Nettomiete, mindestens aber der für die vermieteten Räume ortsüblichen Miete; eine Abzinsung hat nicht zu erfolgen.

Der sich danach ergebende Betrag ist innerhalb eines Monats nach Beginn der Fremdnutzung an die Gemeinde Finsing zu zahlen. Eine nachträgliche Änderung der Nettomiete während der Bindungsfrist ist dann nicht mehr zu berücksichtigen.

Der monatlich zu zahlende Betrag bzw. der einmalige Betrag ist auf die Höhe des gestundeten Restkaufpreises samt Zinsen (berechnet bis zum Ablauf der Selbstnutzungspflicht) beschränkt.

Nutzt der Käufer vor Ablauf der Bindungsfrist das Haus wieder selbst, dann erhält er den Kapitalbetrag, der noch nicht durch die Fremdnutzung verbraucht wurde, von der Gemeinde binnen eines Monats nach Ende der Fremdnutzung ohne Beilage von Zinsen wieder zurück. Wird das Haus bzw. die gewerblichen Räume dann vor Ablauf der Frist erneut fremdgenutzt, kann die Gemeinde wiederum den kapitalisierten Betrag nach vorstehender Maßgabe verlangen, wobei dann wegen der Nettomiete bzw. wegen der ortsüblichen Miete auf das neue Nutzungsverhältnis bzw. auf den Zeitpunkt dessen Beginns abzustellen ist.

Sollte der heutige Erwerber mit dieser/einer Zahlung in Verzug sein, so lebt das Wiederkaufsrecht bzw. das Recht, die Aufzahlung zu verlangen, wieder auf, wobei etwa bereits getätigte monatliche Zahlungen oder Teilzahlungen zinslos auf den dann fälligen Aufzahlungsbetrag anzurechnen wären bzw. im Falle des Wiederkaufs zurückzuzahlen wären.

Eine dingliche Absicherung der Zahlungspflicht im Grundbuch wird nicht gewünscht.

Eine Pflicht zur Zahlung besteht für den Käufer nicht, wenn die Gemeinde Finsing der konkreten Fremdnutzung schriftlich vorbehaltlos zugestimmt, von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch gemacht hat oder die Aufzahlung verlangt hat.

X. WEITERE REGELUNGEN

1. [???:»Doppelhausgrundstücke

Im Bereich der Grundstücksgrenze ist die Bauraumverfüllung mit verdichtungsfähigem, standfestem Material auszuführen. Der Einbau von Rollkies oder ähnlichem Material nicht zulässig.

Sofern der Erstbauende bei Doppelhausgrundstücken keinen Keller errichtet, ist dieser verpflichtet, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze das Fundament der Kommunwand bis in eine Tiefe von 2,80 m unter dem Gelände auszuführen. Die gleiche Fundamenttiefe gilt für die angrenzenden Bereiche der Traufwände bis zu einer Breite von 1,00 m.

2. Hinweis bei Grenzbebauung

Die Gemeinde weist darauf hin, dass bei einer Grenzbebauung, so insbesondere bei einer Doppelhaushälfte, aber auch bei einer Grenzgarage die Bebauung durch die Bebauung des angrenzenden Nachbargrundstücks eingeschränkt sein kann, so insbesondere im Hinblick auf die Dachneigung, Gebäudetiefe bzw. -höhe. Vorrang hat i.d.R. der zuerst eingereichte Bauantrag/Eingabeplan.

3. Duldung der landwirtschaftlich geprägten Nachbarschaft

Dem Erwerber ist bekannt, dass durch umliegende landwirtschaftliche Grundstücke die Baugrundstücke im Baugebiet möglicherweise durch landwirtschaftlichen Lärm, Geruch und Staub belästigt werden können. Diese möglichen Einwirkungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung werden vom Käufer geduldet. Dingliche Sicherstellung hierfür soll nicht vereinbart werden.

XI. VOLLZUG UND ANDERES

1. Vollzugsauftrag an den Notar

Der Notar wird ersucht und ermächtigt,

- a) alle zur Urkunde ausstehenden Genehmigungen und Bescheinigungen einschließlich etwaiger Löschungs- und Freigabeerklärungen von Gläubigern gegen kostenpflichtige Entwurfsfertigung einzuholen und zu verwenden,
- b) die Vertragsteile im Grundbuchverfahren allumfassend zu vertreten, alle nach der Grundbuchordnung vorgesehenen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, Anträge - ggf. auch auf Berichtigung, Voreintragung und Vorvollzug - zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, soweit dies nach seinem freien Ermessen zum Vollzug der Urkunde erforderlich oder auch nur zweckmäßig ist.

Notar im Sinne der Bestimmungen dieser Urkunde ist der amtierende Notar, sein Sozius, Vertreter oder Amtsnachfolger.

2. Genehmigungen u.a.

Ausstehende Genehmigungen und Erklärungen sollen mit Eingang bei ihm allen Beteiligten gegenüber als wirksam gelten.

Nach Sachlage ist zu diesem Vertrag keine behördliche Genehmigung erforderlich.

3. Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger

Der Erwerber hat im Falle der Weiterveräußerung des Vertragsobjekts sämtliche Verpflichtungen aus dieser Urkunde, wenn und soweit diese dann noch bestehen, seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese in gleicher Weise zu binden.

4. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aufgrund einer zeitlichen Befristung oder aufgrund der Höhe einer etwaigen Zahlung gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll nicht die ganze Bestimmung unwirksam sein, sondern die entsprechende Bestimmung auf das gerade noch zulässige Maß angepasst werden. Sollten im Übrigen einzelne Bestimmungen dieses Vertrages sich als unwirksam erweisen, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirtschaftlich möglichst gleichwertige wirksame Bestimmung zu ersetzen, hilfsweise gelten die gesetzlichen Regelungen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine Lücke ergibt

5. Hinweise durch den Notar

Die Beteiligten wurden insbesondere hingewiesen auf

- a) den Umfang der Beurkundungspflicht (alles, womit der Vertrag "steht und fällt") und die Folgen ihrer Verletzung
- b) die Haftung des Vertragsgegenstands für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben sowie für im Grundbuch eingetragene Belastungen bis zur Freistellung
- c) Zeitpunkt und Voraussetzungen des Eigentumsübergangs
- d) die Grunderwerbsteuer und die zur Eigentumsumschreibung erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- e) die Haftung aller Beteiligten für Verfahrenskosten und Verkehrssteuern
- f) die Grundsätze städtebaulicher Verträge, insbesondere die Prinzipien (1) städtebauliche Rechtfertigung, (2) Koppelungsverbot, (3) Ange-

messenheit von Leistung und Gegenleistung/Auflagen und (4) Gleichbehandlung von mehreren Käufern;

6. Kosten, Abschriften

a) Der Erwerber trägt die Erwerbskosten, insbesondere Kosten dieser Beurkundung, etwaiger behördlicher Genehmigungen und des Vollzugs einschließlich der Grunderwerbsteuer.

b) Von dieser Urkunde sollen erhalten:

eine einfache Abschrift:

- jeder Vertragspartner (1)
- die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts
- der Gutachterausschuss beim Landratsamt

eine beglaubigte Abschrift:

- das Grundbuchamt (1)
- das Finanzierungsinstitut des Erwerbers
- jeder Vertragspartner (1) nach Vollzug

Jeder Vertragspartner hat mindestens 14 Tage vor der Beurkundung einen Entwurf dieser Urkunde vom Notar erhalten. Die Beteiligten bestätigen, ausreichend Zeit und Gelegenheit gehabt zu haben, die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen des Rechtsgeschäfts angemessen zu prüfen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: