

Kauf, Auflassung

Heute, den zweitausendsechzehn,

- -,

finden sich ein vor mir,

Notar in Forchheim/Ofr., in den Amtsräumen Nürnberger Straße 8:

- 1) Herr Gerd Z i m m e r , erster Bürgermeister der Gemeinde Hausen, persönlich bekannt, handelnd für die

G e m e i n d e H a u s e n ,

91353 Hausen, Heroldsbacher Straße 51,

aufgrund Gemeinderatsbeschlüssen vom 12.09.2016 und 24.10.2016, sowie vorbehaltlich weiterer Genehmigung durch den Gemeinderat,

- 2)

ausgewiesen durch .

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Ansuchen der Beteiligten beurkunde ich was folgt:

I. Veräußerung

Der Veräußerer,
die G e m e i n d e H a u s e n ,
verkauft mit allen Rechten, Bestandteilen und dem Zubehör
an
den Erwerber,

den im Grundbuch des Amtsgerichtes Forchheim
für Hausen

Blatt 2296

vorgetragenen Grundbesitz der Gemarkung Hausen,
FINr.

Das Grundstück ist ausgewiesen in dem Fortführungsnachweis Nr. 998 01 für die genannte Gemarkung. Zur Veranschaulichung des Messungsergebnisses ist eine Kopie der Planbeilage des Fortführungsnachweises dieser Urkunde als Anlage beigelegt.

Der Vertragsgegenstand ist laut Grundbuchvortrag wie folgt belastet:

Abteilung II:

- a) Starkstromleitungsrecht an FINr. 855/1 und 858/1 für Überlandwerk Oberfranken AG Bamberg, laut Flurbereinigungsplan Hausen,
- b) Starkstromleitungsrecht (Leitung Nürnberg-Bamberg) an FINr. 860 für die Bayernwerk AG in München, gemäß Bewilligung vom 17.03.1982, **Berechtigte: Tennet TSO GmbH, Frau Breiding, Luitpoldstraße 41, 96052 Bamberg**
- c) Starkstromleitungsrecht an FINr. 859 für die Bayernwerk AG in München - Leitung Kastenweiher-Forchheim - gemäß Bewilligung vom 15.09.1982, **Berechtigte: Bayernwerk AG, Herrn Stefan Kerres, Lilienthalstraße 7, 93049 Regensburg**

d) Starkstromleitungsrecht an FINr. 858/1 für die Bayernwerk Aktiengesellschaft München, Leitung Kastenweiher-Forchheim gemäß Bewilligung vom 12.10.1982,

Abteilung III:

keine Belastungen.

Die Starkstromleitungen verlaufen nach Angabe nicht über den veräußerten Bauplatz. Bezüglich der vorgenannten Starkstromleitungen zu wird für den Vertragsgegenstand bereits heute lastenfreie Abschreibung nach § 1026 BGB beantragt.

Der Notar wird im Übrigen, insbesondere für die Starkstromleitungsrechte er- sucht, Freigaben für den Vertragsgegenstand einzuholen. Sollten diese nicht erteilt werden, werden die Rechte im bestehenden Umfang zur weiteren Dul- dung übernommen. Soweit eine Freigabe nicht erteilt wird, ist der Erwerber berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, soweit die Dienstbarkeit eine nicht hinnehmbare Wertminderung für ihn darstellt. Die Kosten der Rückabwick- lung trägt der Erwerber.

Das Grundstück ist derzeit als Teil eines noch rechtlich vereinigten Grundstücks eingetragen. Es wird daher die Abschreibung und rechtliche Verselbständigung des Kaufgrundstücks bewilligt und beantragt.

II. Eigentumsvormerkung

Zur Sicherung des Übereignungsanspruches wird für den Erwerber eine Eigen- tumsvormerkung zur Eintragung bewilligt, jedoch derzeit nicht beantragt, und gleichzeitig zur Löschung bei Eigentumsumschreibung, sofern dann keine Zwi- scheneintragungen ohne Mitwirkung des Erwerbers bestehen.

III. Auflassung

Die Vertragsteile sind sich einig, dass gemäß dem Übereignungsanspruch das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf den Erwerber übergeht. Die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch wird beantragt.

Eine Bewilligung wird heute vom Veräußerer ausdrücklich nicht erklärt. Ein Anwartschaftsrecht des Erwerbers und die Möglichkeit darüber zu verfügen soll nicht entstehen. Der Veräußerer bevollmächtigt den Notar auch für Rechtsnachfolger, die Eintragungsbewilligung zu erklären. Der Notar wird angewiesen, von dieser Vollmacht erst Gebrauch zu machen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung ohne Nebenleistungen nachgewiesen oder bestätigt ist oder der Veräußerer ihn vorher ausdrücklich dazu ermächtigt.

IV. Besitz, Nutzen, Lasten

Der Vertragsgegenstand ist nicht verpachtet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten aller Art, die den Vertragsbesitz betreffen, ebenso der Gefahr einer zufälligen Beeinträchtigung und der Sicherungspflichten erfolgt mit dem Tag, der auf die vollständige Kaufpreiszahlung ohne Nebenleistungen folgt.

V. Erschließung

Der Veräußerer steht vorbehaltlich entgegenstehender außergewöhnlicher Witterungsbedingungen dafür ein, dass der Vertragsgegenstand in Natur voll erschlossen ist bzw. bis spätestens 31.01.2017 zumindest soweit erschlossen

wird, dass mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann (mit entsprechenden Fahrzeugen befahrbare Straße, Bauwasseranschluss, Stromversorgung).

Die Gemeinde steht dafür ein, dass die endgültige Erschließung bis 31.12.2017 erfolgt.

Der Kaufpreis beträgt 320,00 € pro Quadratmeter.

In diesem Betrag sind die nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Forderungen enthalten und werden durch kassenwirksamen Eingang auf einem Konto der Gemeinde Hausen vor ihrem Entstehen getilgt:

1. Der Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127 ff BauGB für die das Grundstück erschließende Anlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, deren Umfang aus der Anlage ersichtlich ist.

Die Berechnung beruht auf voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 1.485.250,42 €, von welchen gemäß § 4 der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung ein Eigenanteil in Höhe von 10 v.H. abzuziehen ist.

Die betreffende Straße erschließt voraussichtlich nach Anwendung der laut Ortsrecht maßgeblichen rechnerischen Faktoren, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit oder einer Beitragspflicht für mehrere Anlagen, eine rechnerische Gesamtfläche von 25.116 qm. Es errechnet sich demzufolge ein Beitragssatz von 53,22 € pro Quadratmeter, so dass sich für das Vertragsgrundstück unter Berücksichtigung einer zweigeschossigen Nutzbarkeit eine Verteilungsfläche von (Grundstücksfläche * 1,3) qm und demnach eine voraussichtliche Beitragshöhe von € ergibt.

2. Abgelöst wird des Weiteren auf Grundlage von Art. 5 Abs. 9 Satz 1 KAG die Beitragsforderung für die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hausen als Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Heroldsbacher Gruppe.

Die Forderung errechnet sich nach den ortsrechtlichen Grundlagen aus einem Beitragssatz von 0,99 € für die Grundstücksfläche sowie von 8,98 € für die nach der zugrundeliegenden Bauleitplanung des Bebauungsplans Lohe V zulässigen Geschossfläche entsprechend einer Geschosflächenzahl in Höhe von 0,6 der Grundstücksfläche, jeweils zuzüglich des nach bestehender Rechtslage anzusetzenden Mehrwehrsteuersatzes von 19 %. Solange die auf dem Grundstück in späterer Zeit errichtete Bebauung das Ausmaß der oben genannten Geschossfläche nicht erreicht, erfolgt seitens der Gemeinde keine Erstattung. Sofern eine größere Geschossfläche verwirklicht wird, ist die dann entstehende Beitragsforderung nicht Gegenstand der Ablösungsvereinbarung, so dass nach Entstehen der Beitragspflicht die entsprechende Forderung nach der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Beitrags- und Gebührensatzung geltend gemacht werden wird.

3. Auf gleicher Rechtsgrundlage und mit Ausnahme der Berücksichtigung einer Mehrwertsteuerforderung erfolgt die Ablösung des noch entstehenden Beitrags für die Möglichkeit einer Nutzung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Hausen mit Beitragssätzen von 2,40 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche sowie 13,67 € für die zulässige Geschossfläche.
4. Ebenfalls einbezogen ist die Erhebung vorläufiger Beiträge für die laufende Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage mit Sätzen in Höhe von 0,10 €/m² Grundstücksfläche und 0,75 €/m² der zulässigen Bebauung zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Gemeinde Hausen behält sich vor, im Falle einer nicht nur unwesentlichen Erhöhung der endgültigen Beitragssätze vor Erstattung der Beträge an den Zweckverband, eine Begleichung der Differenz zu fordern.
5. Auf Grundlage von Art. 9 Abs. 4 Satz 1 KAG werden des Weiteren die Ansprüche auf Kostenerstattung für die Teile der Grundstücksanschlüsse an die Entwässerungsanlage abgelöst, welche sich nicht im öffentlichen Straßen-

grund befinden. Aufgrund einschlägiger Kostenschätzung beträgt die Forderung für die Kanalhausanschlüsse bis zum Revisionsschacht 1.000,00 € (je 500,00 € für Schmutzwasser und Oberflächenwasser). Die Revisionsschächte sind gemäß § 3 EWS als Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlagen von den Eigentümern herzustellen.

Entsprechendes gilt für die Kosten des Grundstücksanschlusses an die öffentliche Wasserversorgung zwischen der Abzweigstelle von der Versorgungsleitung bis zur Übergabestelle mit einem Betrag von 800,00 € zuzüglich ermäßigtem Umsatzsteuersatz von 7%.

6. Gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB macht die Gemeinde Hausen von ihrem Recht auf Kostenerstattung der zum Ausgleich für die mit der Schaffung des Baugebiets Lohe V verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB notwendigen Maßnahmen, Gebrauch.

Die entsprechende Forderung in Höhe von € errechnet sich aus der Verteilung der erstattungsfähigen Kosten auf die Gesamtheit der im Baugebiet zulässigen Grundflächen von 6.919 qm unter Berücksichtigung der auf dem Baugrundstück gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Grundfläche von ... m² der bereits genannten Fläche des Grundstücks gemäß der Grundflächenzahl von 0,35 (bzw. 0,4). Dieser Betrag ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Nicht durch Ablösung getilgt werden sämtliche bundes- oder landesrechtlichen Beitragsansprüche für spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an den genannten Erschließungsanlagen sowie für anderweitige Erschließungsmaßnahmen wie etwa zur Energieversorgung des Grundstücks. Ebenfalls nicht in den Ablösungsbeträgen enthalten sind sämtliche Gebührenforderungen zur Finanzierung der leitungsgebundenen Einrichtungen.

Zu der vorstehenden Ablösevereinbarung wird festgestellt, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist und die Satzung bzw. ein Gemeinderatsbe-

schluss die Möglichkeit der Ablösung vorsieht. Eine Endabrechnung nach tatsächlicher Herstellung der Anlagen erfolgt nicht, soweit vorstehend nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

VI. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 320,00 € pro Quadratmeter, somit für den Vertragsgegenstand €
- Euro -.

Er ist nach Vorliegen des Gemeinderatsbeschlusses und Mitteilung des Notars davon an die Beteiligten zur Zahlung fällig. Das Vorliegen der Freigabeerklärung bezüglich der in Ziffer I. genannten Starkstromleitungsrechte ist keine Fälligkeitvoraussetzung.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit wahlweise auf eines der nachgenannten Konten der Gemeinde Hausen zu überweisen:

DE90 7635 1040 0000 1603 33 bei der Sparkasse Forchheim

oder

DE79 7639 1000 0002 5110 37 bei der Volksbank Forchheim eG.

Der Erwerber kommt in Verzug, wenn er nach Erhalt der Fälligkeitsmitteilung nicht innerhalb von vierzehn Tagen zahlt. Es gilt die gesetzliche Verzugsregelung.

Mehrere Erwerber sind Gesamtschuldner.

Der Erwerber unterwirft sich wegen des Hauptsachebetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der gegenwärtigen Urkunde, wobei der Veräußerer auf Antrag ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erhält.

VII. Bauverpflichtung, Selbstnutzung, Rückkaufsrecht

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von fünf Jahren ab 31.01.2017 ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten, dieses auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit selbst zu bewohnen und nicht an einen Dritten zu veräußern. Die Veräußerung und Vermietung an den Ehegatten, Lebenspartner oder Abkömmlinge des Erwerbers ist hingegen zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzungsüberlassung untergeordneter Teile des geschaffenen Wohnhauses an sonstige Dritte (etwa die Vermietung einer „Einliegerwohnung“).

Der Veräußerer hat unabhängig von einem Verschulden des Erwerbers das Recht, den Vertragsgegenstand zum heutigen Kaufpreis ohne Zinsentschädigung zurückzukaufen, wenn der Erwerber diese Verpflichtungen (= *Verpflichtung zur Bauerrichtung oder auch zur Selbstnutzung*) nicht einhält oder die Nichteinhaltung zu erwarten ist.

Die Kosten des Rückkaufes und der Rückkauflassung, zu der sich der Erwerber unter den genannten Voraussetzungen verpflichtet, hat der Erwerber zu tragen, ebenso die Verkehrssteuern. Bei der Ausübung hat der Erwerber Anspruch auf Ersatz von werterhöhenden Verwendungen für den Vertragsgegenstand. Der Veräußerer kann den Rückkaufsbetrag in erster Linie zur Ablösung von wegzufertigenden Belastungen verwenden.

Der Erwerber kann den Veräußerer nach Eintritt der Rückkaufsvoraussetzungen zur Erklärung darüber auffordern, ob das Rückkaufsrecht ausgeübt wird. In diesem Fall kann der Veräußerer es nur binnen zwölf Monaten nach Erhalt der Anfrage ausüben, falls die Anfrage den Hinweis auf diese Ausschlussfrist enthält.

Zur Sicherung des bedingten Anspruches des Veräußerers auf Rückübertragung wird an dem Vertragsbesitz die Eintragung einer

Eigentumsvormerkung

im Grundbuch bewilligt und beantragt, und zwar Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung, im Rang nach etwaigen Finanzierungsgrundschulden des Erwerbers.

Der Veräußerer behält sich darüber hinaus im Einzelfall das Recht vor, zu prüfen, ob ein Rangrücktritt hinter Grundpfandrechte des Erwerbers in Frage kommt. Rücktritts- und Löschungskosten trägt der Erwerber. Ein Rangrücktritt hinter Grundpfandrechte, die für eine ordnungsgemäße Finanzierung des Bauvorhabens erforderlich sind, kann nicht versagt werden.

Erfüllt der Erwerber

- a) seine Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht, kann der Veräußerer nach billigem Ermessen anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechtes eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 € pro Quadratmeter Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkung verlangen,
- b) seine Verpflichtung zum Selbstbezug und zur Selbstnutzung nicht oder zieht er während der Zeit seiner Selbstnutzungspflicht weg, kann der Veräußerer nach billigem Ermessen anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechtes eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,00 € pro Quadratmeter verlangen.

Klargestellt wird, dass die Vertragsstrafe im Falle des Verstoßes gegen die Bauverpflichtung nur einmal erhoben wird.

Die Höhe der Vertragsstrafe ist nach Angabe der Gemeinde Hausen aufgrund der stetig steigenden Baulandpreise gerechtfertigt. Es ist Ziel der Gemeinde, Grundstücksspekulationen zu verhindern.

Eine Absicherung durch Eintragung einer Sicherungshypothek wird nicht verlangt. In Härtefällen soll die Vertragsstrafe herabgesetzt oder erlassen werden.

Als Härtefall gilt insbesondere:

- Tod des Erwerbers,
- Scheidung der Ehe des Erwerbers, Aufhebung einer Lebenspartnerschaft oder dauerhaftes Getrenntleben der Erwerber in eheähnlicher Lebensgemeinschaft,
- Wechsel des Arbeitsplatzes in nicht zumutbarer Entfernung, der vom Arbeitgeber veranlasst wird,
- wesentliche Verschlechterung der Einkommensverhältnisse.

Die Zeitdauer der Erfüllung bzw. Nichterfüllung der zugrundeliegenden Verpflichtung ist bei der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Vertragsstrafe angemessen herabzusetzen.

Die Vertragsstrafe ist ferner in der Weise nach oben begrenzt, dass der Kaufpreis zuzüglich Vertragsstrafe den Verkehrswert des Grundstücks (Bodenpreis + Erschließung ohne Bebauung) zum Zeitpunkt der Verwirkung der Vertragsstrafe nicht überschreiten darf.

Der Notar weist darauf hin, dass aufgrund der Wertungsfragen, was angemessen und was ein Härtefall ist, Einzelfallentscheidungen durch ein Gericht erfolgen müssten und er nicht befugt ist, hierzu im Einzelfall Stellung zu nehmen.

VIII. Nachvermessung

Die Grundstücksgrenzen wurden vorerst im Wege einer Sonderung (Buchvermessung) gebildet. Daher ist es möglich, dass nach Errichtung der Erschließungsanlagen eine weitere Vermessung zur Anpassung an die dann geschaffene Lage erforderlich wird.

Hierzu wird vereinbart:

Der Erwerber erteilt hiermit dem Veräußerer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, ihn bei der Beurkundung der zur Beseitigung von eventuellen Grenzabweichungen durch Herstellung der Erschließungsanlagen abzuschließenden Verträge in jeder Weise zu vertreten.

Der Veräußerer ist berechtigt, alle zum Grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen im Namen des Erwerbers abzugeben und Anträge zu stellen.

Der Veräußerer wird eventuelle Grenzabweichungen durch notarielle Verträge oder durch eine Vereinfachte Umlegung nach §§ 80 - 84 BauGB bereinigen. Der Erwerber erklärt sich hiermit einverstanden. Etwaige Flächenabweichungen sind unverzüglich nach Vermessung auf Basis des in Ziffer VI. genannten Quadratmeterpreises auszugleichen. Die Kosten der Nachvermessung, Umlegung oder Nachtragsbeurkundung trägt der Veräußerer.

IX. Rechts- und Sachmängel

Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für unverzügliche Freistellung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von Miet- und Pachtverhältnissen und rückständigen Abgaben und Lasten, soweit sie der Erwerber nicht ausdrücklich übernimmt.

Die Beteiligten stimmen allen zur Lastenfreistellung vorgelegten Erklärungen mit Vollzugsantrag zu.

Für den Zustand des Grundbesitzes, insbesondere für Sachmängel und Flächenmaß haftet der Veräußerer dagegen nicht. Der Erwerber hat den Vertrags-

gegenstand besichtigt und übernimmt ihn im derzeitigen Zustand. Der Veräußerer schuldet nur Übertragung gemäß vorhandener Beschaffenheit. Der Haftungsausschluss gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel. Der Veräußerer versichert hierzu, dass das Grundstück nach seinem Wissen kein Auffüllgrund ist, und dass ihm von Abstandsflächenübernahmen und Umständen, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung hindeuten könnten, nichts bekannt ist.

Der Veräußerer haftet jedoch dafür, dass das Grundstück Bauland ist bzw. wird. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Erwerber vom Vertrag zurücktreten; ein Anspruch auf Kaufpreisminderung oder Schadensersatz hierfür wird jedoch ausgeschlossen. Der Veräußerer hat in diesem Fall jedoch dem Erwerber die Vertragskosten und den im Hinblick auf den Abschluss und die Rückabwicklung des Vertrags getätigten Aufwand zu ersetzen.

Bei allen vorstehenden Haftungsausschlüssen bleiben dem Erwerber jedoch Ansprüche wegen einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit vorbehalten, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, oder aus einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

X. Belastungsvollmacht

Es ist ausschließlich Sache des Erwerbers, zur Kaufpreiszahlung etwa erforderliche Fremdmittel rechtzeitig zu beschaffen.

Um dem Erwerber die Finanzierung zu erleichtern, bevollmächtigt ihn der Veräußerer, den Vertragsgegenstand nach erfolgter Vermessung mit Grundschulden zugunsten inländischer Kreditinstitute oder Versicherungen bis höchstens 500.000,00 € samt beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zu belasten, ihn deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweili-

gen Eigentümer zu unterwerfen und alle zum rangrichtigen Grundbuchvollzug zweckdienlichen oder im Zusammenhang mit der Grundschuld stehenden Erklärungen für ihn abzugeben und zu empfangen.

Der Erwerber hat den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen. Eine persönliche Haftung wird vom Veräußerer nicht übernommen.

Die Vollmacht kann nur ausgeübt werden, wenn der Erwerber für den Veräußerer mit dem Gläubiger die folgende Sicherungszweckerklärung vereinbart, die in der Grundschuldbestellungsurkunde sinngemäß wiederzugeben ist: Das Grundpfandrecht sichert vor vollständiger Kaufpreiszahlung nur die Beträge, die an den Veräußerer bzw. dessen abzulösende Gläubiger auf den Kaufpreis bezahlt wurden (ohne Zinsen). Solange beschränken sich auch Rückgewährrechte auf einen Löschungsanspruch.

Alle Eigentümerrechte einschließlich der Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, in jedem Fall mit Eigentumsumschreibung, auf den Erwerber übertragen. Dieser übernimmt die dingliche Haftung mit Eigentumsumschreibung.

Der Erwerber erhält bei Bedarf eine Ausfertigung dieser Urkunde, weitere nur mit Zustimmung des Veräußerers.

Die vorstehende Vollmacht ist zur Kaufpreisfinanzierung erforderlich. Sie enthält die üblichen Absicherungen für den Veräußerer. Hierzu ist gemäß § 3 Ziffer 4 der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften des kommunalen Kreditwesens keine rechtsaufsichtliche Genehmigung nach Artikel 72 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erforderlich.

XI. Hinweise

Die Vertragsteile werden unter anderem darauf hingewiesen,

- dass der Eigentumsübergang erst mit der Grundbuchumschreibung erfolgt und dazu die Rechtswirksamkeit und grundsätzlich die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegen müssen;
- dass der Vertragsgegenstand für eingetragene Belastungen und rückständige öffentliche Lasten haftet und jeder Vertragsbeteiligte für Steuern, Notar- und Grundbuchkosten kraft Gesetzes haftet, auch wenn er sie nicht übernommen hat;
- dass jede zu dem Vertrag getroffene Vereinbarung richtig und vollständig in der Urkunde niedergelegt sein muss, andernfalls sie nichtig sein kann;
- dass keine behördliche Genehmigung erforderlich ist;
- dass jede Vorausleistung eines Vertragsteiles ohne ausreichende Sicherheit zu Schaden führen kann und welche Sicherungsmöglichkeiten bestehen;
- dass kommunales Vermögen unter Wert grundsätzlich nicht veräußert werden darf; der Veräußerer versichert, dass dies nicht der Fall ist.

XII. Vollzug, Kosten, Abschriften

Der Notar soll alle zur Rechtswirksamkeit und zum vertragsgemäßen Vollzug erforderlichen Erklärungen und Auskünfte beantragen und einholen, wobei er Empfangsvollmacht hat. Der Notar kann Eintragungsanträge einzeln stellen und zurücknehmen. Jeder der bei ihm Beschäftigten wird befreit von gesetzlichen

Beschränkungen und auch für Rechtsnachfolger bevollmächtigt, zum Vollzug nötige Änderungen oder Ergänzungen der Urkunde zu erklären.

Die Kosten der Urkunde, aller zu ihr erforderlichen Erklärungen, die Grundbuchkosten und Verkehrssteuern trägt der Erwerber, Freistellungskosten der Veräußerer.

Beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften erhalten die Beteiligten, das Grundbuchamt, Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) und sonstige gesetzlich vorgesehene Stellen. Vom Vollzug werden Veräußerer und Erwerber durch den Notar verständigt.

XIII. Vorbereitung auf die Beurkundung

Der Verbrauchervertragsteil erklärt, ausreichend Gelegenheit erhalten zu haben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Entwurf wurde mindestens zwei Wochen vor Beurkundung übermittelt.

Vorgelesen, genehmigt und
eigenhändig unterschrieben: