

URNr. _____ N/ - he -

vom

Entwurf der Notare Nikolaus Klöcker und Michael Volmer
in Starnberg vom 25.11.2021

Kaufvertrag mit Auflassung

Heute, den

- -

erschien vor mir,

Michael Volmer,

Notar in Starnberg,

in meinen Amtsräumen Hauptstraße 5 b, 82319 Starnberg:

1. Herr Rudolph Haux,

1. Bürgermeister der Gemeinde Krailling,
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd für die

Gemeinde Krailling

Geschäftsanschrift: Rudolf-von-Hirsch-Str. 1, 82152 Krailling
vorbehaltlich Genehmigung durch den Gemeinderat,

2.

Ich beurkunde die vor mir abgegebenen Erklärungen der gleichzeitig
anwesenden Erschienenen, wie folgt:

handelt als Verbraucher im Sinne des BGB.

Die an diesem Vertrag beteiligten Verbraucher bestätigen, den beab-
sichtigten Vertragstext mindestens zwei Wochen vor der heutigen
Beurkundung vom Notariat Klöcker & Volmer erhalten zu haben.

Zum Vertragsobjekt gehören außerdem die im Garten des Grundbesitzes befindlichen Spielgeräte, zwei Einbauküchen sowie eine Arbeitsfläche mit Waschbecken.

Die Veräußerin haftet nicht für Sachmängel dieser gebrauchten Gegenstände, außer bei Vorsatz und Arglist. Das Eigentum hieran geht ab vollständiger Kaufpreiszahlung auf die Erwerberin über.

3. Kauf

Die Gemeinde Krailling,

- im folgenden „die Veräußerin“ genannt -,

verkauft hiermit das Vertragsobjekt mit allen Rechten, Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör an

,
- im folgenden „die Erwerberin“ genannt -,

zum Alleineigentum.

4. Besitz, Nutzungen, Lasten etc.

4.1. Besitzübergang

Der Besitz ist der Erwerberin unverzüglich nach Kaufpreiszahlung - Gutschrift - zu übergeben.

Mit dem Besitz gehen Nutzungen, Lasten, sämtliche Gefahren und die Haftung, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, auf die Erwerberin über.

4.2. Erschließungskosten

Die Veräußerin zahlt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und einmalige Kommunalabgaben, soweit sie bis heute durch Beitragsbescheide erhoben wurden. Beiträge auf danach zugestellte Bescheide zahlt die Erwerberin, und zwar auch für schon durchge-

föhrte Maßnahmen. Die Erwerberin muss der Veräußerin etwa schon bezahlte Vorausleistungen und -zahlungen nicht erstatten; die Veräußerin tritt etwaige Erstattungsansprüche an die Erwerberin ab, soweit diese nicht mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet werden.

Die Veräußerin garantiert, dass alle bisher erhobenen Beiträge bezahlt sind und sie keine zwar durchgeföhrten aber noch nicht abgerechneten Maßnahmen kennt. Dies gilt nicht für Beiträge, die für vorhandene Erschließungsanlagen infolge baulicher Maßnahmen der Erwerberin oder ihrer Rechtsnachfolger entstehen.

4.3. Hinweis

Der Notar wies darauf hin, dass der jeweilige Eigentümer kraft Gesetzes für öffentliche Lasten und Abgaben einschließlich etwaiger Rückstände haftet, und dass deren Gläubiger obige Vereinbarungen nicht gegen sich gelten lassen müssen.

Der Notar hatte der Erwerberin vor dieser Beurkundung empfohlen, sich bei den zuständigen Behörden über durchgeföhrte, aber noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen (Straße, Kanal, Wasser) zu erkundigen.

5. Sach- und Rechtsmängel

5.1. Rechtsmängel

Die Veräußerin muss der Erwerberin das Vertragsobjekt frei von Rechten übereignen und übergeben, welche Dritten in Bezug auf das Vertragsobjekt zustehen. Dies gilt jedoch nicht für Rechte, welche die Erwerberin übernommen hat oder denen sie zugestimmt hat.

Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten schuldet die Veräußerin nicht, erklärt aber, dass ihr solche nicht bekannt sind.

Der Notar wies darauf hin, dass etwaige Miet- und Pachtverhältnisse trotz einer Veräußerung fortbestehen würden. Die Veräußerin erklärt hierzu jedoch, dass das Vertragsobjekt weder vermietet noch verpachtet sei.

5.2. Sachmängel

Die Erwerberin hat das Vertragsobjekt besichtigt und kauft es, wie es liegt und steht in seinem gegenwärtigen Zustand. Rechte und Ansprüche der Erwerberin wegen offener oder verborgener Sachmängel, insbesondere wegen der Flächenmaße, Beschaffenheit, Ertrag und Ausnutzungsmöglichkeit von Grund und Boden sowie Gebäude werden ausgeschlossen.

Vorstehendes gilt nicht bei Vorsatz und Arglist der Veräußerin. Diese erklärt hierzu, dass ihr keine wesentlichen verborgenen Sachmängel bekannt sind, vor allem keine baurechtswidrigen Zustände, Abstandsflächenübernahmen sowie schädliche Boden- und Gewässeränderungen, Altlasten und Altlastenverdacht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Sie erklärt, dass die Zufahrt rechtlich gesichert ist.

Die Veräußerin muss aber Sachmängel beseitigen, die zwischen dem heutigen Vertragsschluss und dem Gefahrübergang entstehen, soweit sie nicht auf bestimmungsgemäßem Gebrauch beruhen.

Der Erwerberin sind bei Vorliegen von Sachmängeln nach Maßgabe des Gesetzes Schäden zu ersetzen, die auf schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder sonstiger vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung durch die Veräußerin oder einen ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

5.3. Abtretung

Die Veräußerin tritt mit Wirkung ab Besitzübergang, bedingt durch die vollständige Kaufpreiszahlung, alle ihr bezüglich des Vertragsob-

jekts etwa zustehenden Gewährleistungs- und Ersatzansprüche an die Erwerberin ab.

Die Veräußerin garantiert, dass das Vertragsobjekt gegen Brand-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert ist. Sie muss den Versicherungsschutz bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch aufrecht erhalten, wenn ihr die Erwerberin die Prämien zeitanteilig ab Besitzübergang erstattet.

6. Kaufpreis

6.1. Kaufpreishöhe

Der Kaufpreis beträgt €,
Euro.

Die Erwerber haften für alle Verbindlichkeiten aus dieser Urkunde gesamtschuldnerisch.

6.2. Fälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und muss bei der Veräußerin bzw. sonstigen nach diesem Vertrag Empfangsberechtigten eingehen zehn Bankarbeitstage nach dem Datum einer schriftlichen Mitteilung des Notars an die Erwerberin, dass folgende Voraussetzung erfüllt ist:

Die Genehmigung der Gemeinde Krailling muss auflagenfrei und bedingungslos in grundbuchtauglicher Form vorliegen.

Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto zu überweisen, soweit nicht die Veräußerin der Erwerberin schriftlich ein anderes inländisches Konto mitteilt:

- IBAN [???:»
- [**Bank (Name + Sitz):**»
- BIC [???:»

- Kontoinhaber:

6.3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Die Erwerberin unterwirft sich wegen des Kaufpreises und, soweit bestimmt, wegen gesetzlichen Verzugszinsen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Der Notar darf vollstreckbare Ausfertigung nach Maßgabe seiner Fälligkeitserteilung erteilen, im Übrigen jedoch ohne weitere Nachweise.

7. Grundbucheklärungen

7.1. Keine Vormerkung

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird verzichtet

7.2. Eigentumsübergang

Die Vertragsteile sind über den in Ziffer 3. bezeichneten Eigentumsübergang einig. Diese Einigung enthält nicht die Bewilligung, den Eigentumsübergang im Grundbuch einzutragen. Die Vertragsteile bevollmächtigen unwiderruflich mit Wirkung für sich und ihre Erben den Notar, dessen Sozios sowie deren Vertreter und Nachfolger im Amt, die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Sie weisen den Notar an, die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst zu bewilligen, wenn die Veräußerin ihm die Kaufpreiszahlung ohne Zinsen schriftlich bestätigt hat oder sie ihm anders glaubhaft nachgewiesen wurde.

Die Erwerberin beantragt beim Grundbuchamt, ihr nach Vollzug direkt einen Grundbuchabdruck des Vertragsobjekts zu senden.

8. Finanzierungsgrundpfandrechte

8.1. Mitwirkungsverpflichtung

Um der Erwerberin die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird die Veräußerin am Vertragsobjekt Grundpfandrechte mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung für inländische Kreditinstitute oder Versicherungen in beliebiger Höhe mit Zinsen bis zu 18 % jährlich und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 5 % mitbestellen, wenn in die Grundpfandrechtsbestellung sinngemäß Folgendes aufgenommen wird:

„Die Gläubigerin darf das Grundpfandrecht nur für solche Zahlungen als Sicherheit verwerten oder behalten, mit denen sie den Kaufpreis gemäß diesem Kaufvertrag tilgt. Andere Sicherungsvereinbarungen oder Zweckerklärungen in oder außerhalb der Urkunde über die Bestellung des Grundpfandrechts gelten erst, wenn der Kaufpreis voll bezahlt ist, spätestens ab Eigentumsumschreibung; sie gelten ab dann für und gegen die Erwerberin als Sicherungsgeberin. Die Veräußerin tritt mit Wirkung ab diesem Zeitpunkt ihre an dem Grundpfandrecht bis zur Eigentumsumschreibung erworbenen Rechte und Ansprüche an die Erwerberin ab und bewilligt deren Umschreibung.“

Die Veräußerin übernimmt keine persönlichen Verpflichtungen. Die Erwerberin stellt die Veräußerin von allen Kosten und sonstigen Folgen des Grundpfandrechts frei.

8.2. Vollmacht

Die Veräußerin bevollmächtigt die Erwerberin, befreit von § 181 BGB, Grundpfandrechte gemäß vorstehender Ziffer mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu bestellen.

Die Vollmacht gilt nur für Grundpfandrechte, die der beurkundende Notar, dessen Sozius oder deren Vertreter oder Amtsnachfolger beurkunden oder beglaubigen.

9. Vollmacht für Notar

Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den Notar, dessen Sozium sowie deren Vertreter und Nachfolger, zur Durchführung und zum Vollzug dieses Vertrages alle Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, und zwar auch Genehmigungen Beteiligter, und Anträge - auch über § 15 Grundbuchordnung hinaus - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen. Der Notar soll die entsprechenden Entwürfe fertigen.

Ablehnende, bedingte oder mit Auflagen versehene behördliche und gerichtliche Bescheide sowie Gebühren- und Steuerbescheide sind den Beteiligten direkt zuzustellen; die Notare sind hierfür nicht empfangsbevollmächtigt.

10. Wirksamkeit von Vollmachten

Alle in dieser Urkunde erteilten Vollmachten gelten unabhängig von der Erteilung etwa zu diesem Vertrag erforderlicher Genehmigungen.

11. Kosten, Steuern

Die Erwerberin trägt die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie Grunderwerbsteuern. Die Veräußerin trägt außerhalb dieser Beurkundung anfallende Kosten der Lastenfreistellung und der Überwachung von Gläubigerauflagen. Nicht erschienene Vertragsteile tragen die Kosten ihrer Genehmigung außerhalb dieser Urkunde selbst.

Die Vertragsteile wissen, dass sie alle kraft Gesetzes für diese Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften.

12. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten

a) beglaubigte Abschrift

- jeder Vertragsteil,
- Grundbuchamt,

b) einfache Abschrift

- Finanzierungsgläubiger der Erwerberin,
- Landratsamt – Gutachterausschuss –,
- Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –.

13. Hinweise

Der Notar hat unter anderem auf folgendes hingewiesen:

- Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und führen in aller Regel zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, vor allem bei unrichtiger Angabe des Kaufpreises.
- Das Eigentum am Vertragsobjekt geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf die Erwerberin über. Diese erfolgt erst, wenn alle etwa erforderlichen Genehmigungen und die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen sowie alle Kosten und Steuern bezahlt sind. Das Notariat darf keinem Vertragsteil beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen der Urkunde senden, solange ihm nicht von allen die Steuer-ID vorliegt.
- Ungesicherte Vorleistungen sind mit Gefahren verbunden und können ersatzlos verloren gehen, insbesondere Kaufpreiszahlung und Investitionen in das Vertragsobjekt, bevor der lastenfreie Besitz- und Eigentumsübergang gesichert ist, und Besitz- oder Eigentumsübergang sowie Eintragung einer Vormerkung, bevor der Kaufpreis voll bezahlt ist.
- Bestehende Gebäudeversicherungen gehen mit Eigentums-umschreibung im Grundbuch auf die Erwerberin über. Die Vertrags- teile müssen dem Versicherungsunternehmen den Eigentums-

übergang unverzüglich anzeigen. Die Erwerberin kann die Versicherungen innerhalb eines Monats ab Eigentumsumschreibung kündigen.

- Immobilienerwerber müssen seit 1. März 2018 kraft Gesetzes den Eigentumsübergang unverzüglich unter Angabe von Name und Anschrift dem zuständigen Bezirkskaminkehrer schriftlich oder elektronisch mitteilen. Ein Verstoß ist eine Ordnungswidrigkeit.

Vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

.....

.....
Herr Rudolph Haux

.....

..., Notar