Beglaubigte Abschrift

Notar

Ludwig Thiede

Residenzstraße 25 – 26, 80333 München
(089) 29 08 28 - 23
schwind@notare-kirchner-thiede.de

Ich beglaubige, dass diese Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift übereinstimmt.

München, den 3. Februar 2017

Ludwig Thiede
Notar

URNr. I 0147 / 2017

Kaufvertrag Grundstück

Heute, den vierundzwanzigsten Januar
zweitausendsiebzehn

- 24. Januar 2017 -

erschienen vor mir,

Ludwig Thiede,

Notar mit dem Amtssitz in München, an der Geschäftsstelle in 80333 München, Residenzstraße 25-26:

1. [redacted]

   - nachstehend „**Verkäufer**“ genannt -

2. Herr Maximilian **Böltl**,
   geboren am 06.06.1983,
   geschäftsansässig: Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim,
   persönlich bekannt,
   hier h a n d e l n d als Verwaltungsratsvorsitzender für d**as**

   Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim der Gemeinde Kirchheim b. München (LVK)
   85551 Kirchheim b. München, Münchner Str. 6;
   (vorbehaltlich der Zustimmung des Verwaltungsrats)

   - nachstehend „**Käufer**“ genannt -

Der Verkäufer und der Käufer werden zusammen auch als die **„Parteien“** bezeichnet.

Auf Befragen des Notars erklärten die Erschienenen, dass der amtierende Notar und die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Personen außerhalb ihrer Notartätigkeit mit dieser Angelegenheit nicht befasst waren.

Die Erschienenen - handelnd wie angegeben - erklärten: Wir schließen hiermit den nachstehenden

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG MIT AUFLASSUNG

§ 1 KAUFGEGENSTAND/BELASTUNGEN

1.1 Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von **Kirchheim, Blatt 427**,
Gemarkung Kirchheim
Fl.Nr. 82 Hausäcker, Landwirtschaftsfläche zu 11.290 m².

Der Grundbesitz ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

1.2 Aus diesem Grundbesitz nebst seiner wesentlichen Bestandteile verkauft der Verkäufer an den

Käufer eine noch zu vermessende Teilfläche mit einer Größe von ca. 9.800 m², die im Lageplan **Anlage 1** rot eingerahmt ist, nebst allem Zubehör, soweit letzteres im Eigentum des Verkäufers steht. Diese Teilfläche wird nachfolgend "**Kaufgegenstand**" genannt. Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich auf seine Kosten die Vermessung des Kaufgegenstandes zu beauftragen.

Die Restfläche, die bei [redacted] verbleibt, beschreibt sich wie folgt:
Die Westgrenze ist die gerade Verlängerung der bestehenden Westgrenze zwischen Flst. 82 und Flst. 82/5. Die neue Nordgrenze der Restflächen soll parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Die Restfläche soll möglichst genau 1.490 m² haben.

1.3 Der Kaufgegenstand ist wie folgt belastet:

1.3.1 In Abt. II: Keine.

1.3.2 In Abt. III: Keine.

§ 2 KAUFPREIS/UMSATZSTEUER

2.1 Der (vorläufige) Kaufpreis beträgt

EUR 1.421.000,00

(in Worten: Euro eine Million vierhunderteinzundzwanzigtausend)

und umfasst keine Umsatzsteuer.

Sollte sich auf Grund des Veränderungsnachweises ergeben, dass die verkaufte Teilfläche größer oder kleiner ist als in § 1.2 angegeben, ist die Differenz auf der Grundlage eines Preises von EUR 145,00 pro m² auszugleichen, nicht jedoch vor Fälligkeit des Kaufpreises.

2.2 Der Kaufpreis ist zahlbar 14 Kalendertage nach Eingang einer schriftlichen Bestätigung des Notars beim Käufer, dass folgende Voraussetzungen gegeben sind:

2.2.1 Die Vormerkung gemäß § 10 ist im Grundbuch eingetragen. Der Vormerkung gegenüber sind nur die in § 1.3 erwähnten und solche Belastungen wirksam bzw. gehen ihr im Rang vor, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat.

2.3 Der Notar wird beauftragt, den Parteien das Vorliegen der Voraussetzungen zu § 2.2 per eingeschriebenem Brief zu bestätigen

2.3.1 für den Käufer an die eingangs bezeichnete Anschrift

2.3.2 für den Verkäufer an die eingangs bezeichnete Anschrift.

Für den Beginn der Frist aus § 2.2 Satz 1 kommt es auf den Zugang der Bestätigung des Notars beim Käufer an.

Weitere, vom Notar nicht zu überwachende Fälligkeitsvoraussetzung ist das Vorliegen der Voraussetzungen nach Ziffer 6.

2.4 Alle Zahlungen des Käufers erfolgen auf das Konto des Verkäufers

[redacted]

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem Empfängerkonto maßgeblich.

2.5 Verzinsung des Kaufpreises/Verzug

Der Kaufpreis ist vom Käufer ab Fälligkeit bis zu seiner Zahlung mit Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens ist nicht ausgeschlossen. Verzug des Käufers tritt ohne weiteres, insbesondere ohne Mahnung, nach Ablauf der Frist gemäß § 2.2 Satz 1 ein.

§ 3 BODENDENKMAL

Dem Käufer ist bekannt, dass sich der nordöstliche Teilbereich des Kaufgegenstandes entlang der Flurstraße bis zu einer Tiefe von rd. 40 m von der Flurstraße aus gemessen im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung der Urnenfelderzeit und Körpergräber der mittleren Latènezeit" befindet. Etwaige Einschränkungen der Nutzbarkeit des Kaufgegenstandes aufgrund des Bodendenkmals stellen keinen Mangel des Kaufgegenstandes dar.

§ 4 PACHTVERHÄLTNISSE

Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück verpachtet ist und als Acker genutzt wird. Der Pachtvertrag wird vom Käufer übernommen. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Pachtvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung zum 31.10.2017 zu kündigen.

Sonstige Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge bestehen nicht. Der Verkäufer verpflichtet sich, ab dem heutigen Tag keine über den Übergabetag hinaus wirkenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge und/oder Vertragsänderungen ohne Zustimmung des Käufers abzuschließen.

§ 5 RECHTSMÄNGEL

Soweit nicht in diesem Vertrag anders vereinbart, ist der Kaufgegenstand unbelastet in Abt. II und III des Grundbuchs zu übertragen, ebenso frei von öffentlichen Lasten, Miet- und Pachtrechten und/oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter.

§ 6 SACHMÄNGEL, ALTLASTEN

6.1. Der Kaufgegenstand wird übertragen in dem tatsächlichen Zustand, in dem er sich heute befindet und welcher dem Käufer aufgrund Besichtigung bekannt ist. Rechte des Käufers wegen Sachmängeln des Kaufgegenstandes sind, soweit der Verkäufer nicht vorsätzlich oder arglistig handelt, ausgeschlossen. Ohne insoweit eine Garantie zu übernehmen, haftet der Verkäufer jedoch für etwaige von heute an bis zum wirtschaftlichen Übergang noch entstehende Sachmängel, die über eine normale Abnutzung hinausgehen.

6.2 Der Verkäufer verpflichtet sich, bis spätestens zum 31.03.2017 eine historische Altlastenuntersuchung des Kaufgegenstandes durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Kosten des Gutachtens trägt der Verkäufer. Nach Vorliegen des Gutachtens dieser historischen Altlastenuntersuchung, welches der Käufer gleichfalls erhält, gelten folgende Regelungen:

6.2.1 Sollte das Gutachten keinerlei Verdachtsmomente oder Feststellungen ausweisen, gilt das Vertragsobjekt im Verhältnis der Beteiligten zueinander als altlastenfrei und der Kaufpreis gemäß § 2 dieser Urkunde ist zahlungsfällig, Fälligkeitsmitteilung des Notars vorausgesetzt.

6.2.2 Sollte das Gutachten solche Feststellungen oder Verdachtsmomente ausweisen, wird der Käufer auf seine Kosten ein weiteres Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bodengutachter beauftragen, wobei der Gutachter festzustellen hat, ob in Bezug auf das Vertragsobjekt Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG und/oder schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG bestehen und wenn ja, mit welchen Maßnahmen und Entsorgungsmehrkosten diese Einschränkungen/Altlasten zu beseitigen sind. Den genauen Umfang des Gutachtens legt der Käufer fest.

6.2.3 Nach Vorliegen dieses Zweit-Gutachtens, welches dem Verkäufer zur Kenntnis gebracht werden muss, ist der Verkäufer berechtigt, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob er entweder die Beseitigung der Altlasten selbst vornimmt oder die Beseitigung der Altlasten nicht selbst vornimmt und die gutachterlich festgestellten Beseitigungsmehrkosten vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden.

6.2.4 Sollte der vom Zweitgutachter gemäß vorstehender Ziff. 6.2.2 festgestellte Betrag der Beseitungsmehrkosten den Betrag von € 500.000,00 - i.W. Euro fünfhunderttausend - übersteigen, hat der Käufer weiterhin die Wahl gemäß vorstehender Ziff. 6.2.3 (Beseitigung oder Kaufpreisabzug). Darüber hinaus hat der Verkäufer dann zusätzlich das Recht, vom schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurückzutreten. Für den Rücktrit gilt § 13 dieser Urkunde entsprechend.

6.2.5 Erklärt der Verkäufer, dass er die Beseitigung der Altlasten gemäß vorstehendener Ziff. 6.2.3 selbst durchführt, wird der Kaufpreis nach Durchführung der gemäß Gutachten durchzuführenden Maßnahmen und Bestätigung des Gutachters hierüber zahlungsfällig. Erklärt der Verkäufer, dass er die Beseitigung der Altlasten gemäß vorstehender Ziff. 6.2.3 nicht selbst durchführt, wird der nach Abzug der gutachterlichen Mehrbeseitigungskosten vom Kaufpreis verbleibende Restkaufpreis dann - Vorliegen der sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 2 dieser Urkunde vorausgesetzt - innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen der Erklärung des Verkäufers zahlungsfällig.

In beiden Fällen erlischt das Rücktrittsrecht des Veräußerers nach Ziffer 6.2.4 Satz 2 i.V.m. § 13 dieser Urkunde.

§ 7 GRUNDSTEUER ETC.

Der Verkäufer erklärt, dass zum Übergabetag Grundsteuern und öffentliche Abgaben nicht rückständig sind. Sollte diese Erklärung unzutreffend sein, hat der Verkäufer den Käufer von jeglicher dieser Verteilung im Innenverhältnis widersprechenden Inanspruchnahme freizustellen. Auf eine Sicherstellung des Freistellungsanspruchs wird nach Belehrung verzichtet. Der Freistellungsanspruch wird fällig mit Inanspruchnahme des Käufers durch die Behörde.

§ 8 ÜBERGABE

8.1 Der Tag der Übergabe des Kaufgegenstandes ist der auf den Tag der Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer unmittelbar folgende Monatserste (0.00 Uhr) ("**Übergabetag**").

8.2 Zum Übergabetag gehen Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten sowie sämtliche den Kaufge-

genstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten (einschließlich der Streupflicht) auf den Käufer über. Der Käufer kann den Kaufgegenstand selbst in Besitz nehmen. Unabhängig vom Tag der tatsächlichen Inbesitznahme/Übergabe treten alle an den Übergabetag geknüpften Rechtsfolgen zu dem sich aus § 8.1 ergebenden Zeitpunkt ein.

8.3 Innerhalb von 14 Tagen nach dem Übergabetag sind dem Käufer die dem Verkäufer vorliegenden Unterlagen über den Kaufgegenstand zu übergeben.

§ 9 KOSTEN, GRUNDERWERBSTEUER

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages tragen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte. Alle sonstigen mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten einschließlich der Vermessung, der Katasterfortschreibung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

§ 10 VERPFLICHTUNG ZUR AUFLASSUNG

10.1 Die Beteiligten verpflichten sich, innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses und vollständiger Bezahlung des vorläufigen Kaufpreises das Messungsergebnis anzuerkennen und die Auflassung zu erklären.

§ 11 VORMERKUNG

11.1 Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligt der Verkäufer und beantragen die Parteien die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten des Kaufgegenstandes für den Käufer. Der Käufer beantragt bereits jetzt deren Löschung bei Eigentumsumschreibung, falls dann keine Eintragungen erfolgt oder beantragt sind, denen er nicht zugestimmt hat.

11.2 Die Eintragung der Vormerkung soll unverzüglich beantragt werden.

§ 12 VOLLMACHTEN

Die Parteien bevollmächtigen den beurkundenden Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrags erforderlich sein sollte, insbesondere Grundstücksbezeichnungen zu berichtigen, zu ergänzen und/oder gemäß § 28 GBO zu bezeichnen.

§ 13 RÜCKTRITTSRECHTE

13.1 Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag hinsichtlich des Kaufgegenstandes berechtigt, wenn die Bestätigung des Notars gemäß § 2.3 nicht bis zum 31.03.2017 beim Käufer zugegangen ist.

13.2 Der Verkäufer ist zum Rücktritt von diesem Vertrag hinsichtlich des Kaufgegenstandes berechtigt, wenn nicht bis spätestens 31.12.2020 ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, der für die Teilfläche des Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von

Kirchheim, Band 11 Blatt 427, Fl.Nr. 82 mit einer Größe von ca. 1.490 m², die im Lageplan **Anlage 1** grau unterlegt ist, und die nicht Kaufgegenstand ist, eine Wohnbebauung zulässt, oder alternativ eine Baugenehmigung für eine Wohnbebauung erteilt wurde. Der Verkäufer ist auch dann zum Rücktritt von diesem Vertrag hinsichtlich des Kaufgegenstandes berechtigt, wenn der Bebauungsplan für diese Teilfläche im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gerichtlich aufgehoben wird und nicht bis spätestens 24 Monate nach Aufhebung ein neuer Bebauungsplan in Kraft getreten ist, der die Anforderungen nach S. 1 erfüllt, oder wenn die Baugenehmigung bestandskräftig aufgehoben wurde und nicht bis spätestens 24 Monate nach Aufhebung eine neue Baugenehmigung, die die Anforderungen nach S. 1 erfüllt, erteilt wurde.

13.3 Ein Rücktritt ist innerhalb von 3 Monaten nach Vorliegen der Rücktrittsvoraussetzungen gemäß § 13.1 bzw. 13.2 schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu erklären; andernfalls erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, soweit der Rücktrittsgrund vor dem Zugang der Rücktrittserklärung bei der anderen Vertragspartei und damit vor Wirksamwerden der Rücktrittserklärung entfallen ist.

13.4 Das Rücktrittsrecht nach § 13.2 erlischt spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Erteilung der Baugenehmigung nach § 13.2., wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein Normenkontrollverfahren eingeleitet oder eine Klage gegen die Baugenehmigung erhoben wurde.

13.5 Die Rücktrittsfolgen bestimmen sich nach den §§ 346 ff. BGB. Die Rückübertragung des Kaufgegenstandes erfolgt Zug um Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises.

13.6 Die Parteien bevollmächtigen den Notar zum Empfang der an eine Partei gerichteten Rücktrittserklärung. Der Zugang der Erklärung beim Notar ist für die Einhaltung der jeweiligen Rücktrittsfrist entscheidend.

13.7 Durch die Regelung in § 13.2 wird kein Recht des Verkäufers auf die Schaffung von Baurecht begründet (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Jegliche Ansprüche des Verkäufers gegenüber dem Käufer – gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Der Käufer haftet somit insbesondere nicht in Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung und/oder Baugenehmigungen durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt und/oder aufgehoben werden.

§ 14 VERSCHIEDENES/BELEHRUNGEN

14.1 Der Notar wies darauf hin, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer übergeht und dass diese von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer und dem Nachweis der Nichtausübung oder des Nichtbestehens des gemeindlichen Vorkaufsrechts abhängt, über das der Notar belehrte. Der Notar belehrte dabei insbesondere darüber, dass unter bestimmten Voraussetzungen der bei Ausübung des Vorkaufsrechts zu zahlende Betrag auf den Verkehrswert des Grundstücks beschränkt sein sowie bei Ausübung des Vorkaufsrechts ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Verkäufers bestehen kann.

14.2 Der Notar belehrte über

14.2.1 die gesetzliche gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für Grunderwerbsteuer und Kosten ohne Rücksicht auf die vertragliche Verteilung sowie

14.2.2 die §§ 311b Abs. 1, 125 BGB, wonach die Nichtbeurkundung auch nur eines Teils der vertraglichen Vereinbarungen die Formwirksamkeit des ganzen Vertrags in Frage stellt, wozu die Parteien erklären, dass andere als die hier beurkundeten Vereinbarungen nicht getroffen sind,

14.3 Genehmigungen und Zustimmungen werden mit Eingang beim amtierenden Notar oder Grundbuchamt wirksam.

14.4 Der Notar hat das Grundbuch am heutigen Tage einsehen lassen.

14.5 Änderungen dieses Vertrags bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Beurkundung vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.

14.6 Der Notar wird mit dem Vollzug dieses Vertrags, der Einholung der hierfür erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste sowie damit beauftragt, unter Vorlage einer Abschrift des Vertrags bei der Gemeinde die Verzichtserklärung für die gesetzlichen Vorkaufsrechte einzuholen. Er wird ermächtigt, Eintragungsanträge auch getrennt und eingeschränkt zu stellen sowie zurückzunehmen.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen. Der Notar ist insoweit nicht zum Empfang bevollmächtigt, eine Abschrift an den Notar wird erbeten.

14.7 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt das nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verpflichten sich die Parteien, eine Regelung zu vereinbaren, die dem tatsächlich und wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt. Gleiches gilt für etwaige Lücken des Vertrags.

14.8 Mehrere Anträge gelten nicht als einheitlicher Antrag.

§ 15 BEKANNTGABE DES VERTRAGSINHALTS

Der Käufer ist berechtigt, nach erfolgter Eigentumsumschreibung im Grundbuch den Inhalt dieses Vertrages – mit Ausnahme von Name, persönlichen Angaben und Anschrift der Verkäuferin – Dritten gegenüber bekannt zu geben.

§ 16 KAUFPREISFINANZIERUNG

16.1 Mitwirkungspflicht

Der Verkäufer verpflichtet sich, am Vertragsgegenstand und auch am ganzen Grundstück Flst. 82 (vor Vermessung!) Grundpfandrechte für Finanzierungsgläubiger (Kreditinstitute, Versicherungen, Bausparkassen) des Käufers bestellen zu lassen.
Der Käufer übernimmt diese Grundpfandrechte zur Verzinsung und Tilgung von Anfang an.
Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche stehen dem Käufer mit Kaufpreiszahlung zu.
Die Urkunde über die Bestellung des Grundpfandrechts hat die Zweckbestimmung zu enthalten, dass es bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ausschließlich den tatsächlich gezahlten Kaufpreis absichert.

16.2 Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer **bevollmächtigt** hiermit den Käufer unwiderruflich, in seinem Namen Grundpfandrechte bis zur Höhe des vereinbarten vorläufigen Kaufpreises mit beliebigen Nebenleistungen am Vertragsgrundbesitz in vollstreckbarer Form (§ 800 ZPO) einschließlich Rangbestimmungen eintragen zu lassen, sowie Löschungs- und Rückgewähransprüche mit Vormerkungssicherung.
Diese Vollmacht kann nur vor den Notaren Jens Kirchner und Ludwig Thiede in München sowie deren Vertretern und Amtsnachfolgern verwendet werden. Diese werden angewiesen, aufgrund der Vollmacht nur solche Grundpfandrechte zu beurkunden, bei denen die vorstehende Zweckbestimmung enthalten ist. Ferner darf von der Vollmacht nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Grundpfandrechtgläubiger sich vor Beurkundung des Grundpfandrechtes schriftlich gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, nach Vorliegen des Messungsergebnisses die nicht verkaufte Restfläche von seinem Grundpfandrecht frei zu geben. Die Kosten dieser Freigabe samt Vollzug trägt der Käufer.

Vorgelesen vom Notar,
von den Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

[redacted]

LUDWIG THIEDE
NOTAR IN MÜNCHEN

Thiede Notar

Anlage 1

Gemeinde Kirchheim b. München
Erstellt von: Gemeinde Kirchheim
Erstellt am: 12.10.2016
Maßstab 1:1000

N

mtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
n: LDBV