

URNr. Dr.O. 3761 /2015

kl, Kenn-Nr. [REDACTED]

Entwurfsstand: 10.12.2015

Kaufvertrag Grundbesitz

Heute, den zehnten Dezember zweitausendfünfzehn

- 10.12.2015 -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Dr. Wolfgang Ott

Notar in München, in der Geschäftsstelle in 80333 München, Theatinerstr. 33:

1. [REDACTED]

beide hier handelnd

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Herr Bürgermeister Maximilian Böttl,
geboren am 06.06.1983,
geschäftsansässig 85551 Kirchheim b. München,
Münchner Str. 6,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
hier h a n d e l n d als 1. Bürgermeister
für die
Gemeinde Kirchheim b. München,
85551 Kirchheim bei München, Münchner Straße 6,
vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

[REDACTED]

[REDACTED] „Verkäufer“, die Gemeinde Kirchheim b.
München wird nachfolgend als „Käufer“ bezeichnet.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Erschienenen,
handelnd wie angegeben:

Wir schließen folgenden

KAUFVERTRAG

§ 1

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts München für
Kirchheim, Blatt 4219

sind

Kirchheim eingetragen:

Flst. 207 Gerhardinger Feld, Landwirt-
 schäftsfläche
 zu 3,3753 ha

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Kanalleitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes zur Ab-
wasserbeseitigung im Siedlungsraum München-Ost.

Abteilung III:

Keine Belastungen.

Der Notar hat das Grundbuch einsehen lassen am
10.12.2015.

§ 2

Kaufgegenstand

an

die Gemeinde Kirchheim b. München

den in § 1 beschriebenen Grundbesitz mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

§ 3

Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt

€ 4.500.000,00

- Euro vier Millionen fünfhunderttausend -

2. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig (Zahlungseingang) nach Ablauf von 14 Tagen, nachdem dem Käufer eine Bestätigung des Notars zugegangen ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch nach den in § 1 dieser Urkunde genannten Belastungen und etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers eingetragen ist,
- b) dem Notar alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen bzw. Vollmachtsbestätigungen zu erfüllbaren Treuhandaufgaben vorliegen,
- c) Genehmigung bzw. entsprechendes Negativzeugnis nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vorliegt.

Weitere, vom Notar weder zu prüfende, noch mitzuteilende Fälligkeitsvoraussetzung, ist die Klärung der in § 7 der heutigen Urkunde genannten Möglichkeiten.

Zahlungen an den Verkäufer sollen erfolgen auf dessen



3. Wegen der vorstehend eingegangenen Zahlungsverpflichtungen unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann dem Gläubiger jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden.

§ 4

Räumung

Der Kaufgegenstand wird im gegenwärtigen, vollständig geräumten Zustand übergeben, (~~eine Räumungsverpflichtung besteht nach Angabe der Beteiligten nicht~~  

§ 5

Wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzungen, Lasten, die Pflicht zur Entrichtung der Grundbesitzabgaben, die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes, ferner die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über mit Zahlung des Kaufpreises ohne etwaige Verzugszinsen.

§ 6

Auflassung, Auflassungsvormerkung

1. Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang auf den Käufer gemäß der Vereinbarung in § 2 einig. Diese unbedingte Auflassung enthält ausdrücklich weder Eintragungsbewilligung noch -antrag.

Die Beteiligten erteilen für sich und ihre Erben dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnach-

folger unwiderruflich Vollmacht, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung (ohne Zinsen) zu bewilligen und zu beantragen.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer

Auflassungsvormerkung

am Kaufgegenstand im Grundbuch. Der Käufer bewilligt und beantragt heute schon die Löschung dieser Vormerkung bei Vollzug der Auflassung im Grundbuch, wenn seit Eintragung der Vormerkung keine Zwischeneinträge ohne seine Zustimmung erfolgt sind.

§ 7

Sach- und Rechtsmängel

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.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bis zum 31.03.2016 eine historische Altlastenuntersuchung des Vertrags-

grundbesitzes 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:

- a) Sollte das Gutachten keinerlei Verdachtsmomente oder Feststellungen ausweisen, gilt das Vertragsobjekt im Verhältnis der Beteiligten zueinander als altlastenfrei und der Kaufpreis gemäß § 3 dieser Urkunde ist zahlungsfällig, Fälligkeitsmitteilung des Notars vorausgesetzt.
- b) 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.
- c) Nach Vorliegen dieses Zweit-Gutachtens, welches dem Verkäufer zur Kenntnis gebracht werden muss, ist der Verkäufer berechtigt, nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob er
 - i) entweder die Beseitigung der Altlasten selbst vornimmt oder

- ii) die Beseitigung der Altlasten nicht selbst vornimmt und die gutachterlich festgestellten Beseitigungsmehrkosten vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden.
- d) Sollte der vom Zweitgutachter gemäß vorstehend b) festgestellte Betrag der Beseitigungsmehrkosten den Betrag von € 500.000,00 -i.W. Euro fünfhunderttausend- übersteigen, hat der Käufer weiterhin die Wahl gemäß vorstehend lit. c) (Beseitigung oder Kaufpreisabzug). Darüber hinaus hat der Verkäufer dann zusätzlich das Recht vom schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurückzutreten. Für den Rücktritt gilt § 12 dieser Urkunde.
- e) Erklärt der Verkäufer, dass er die Beseitigung der Altlasten gemäß vorstehenden Punkt c) i) 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 vorstehendem Punkt c) ii) nicht selbst durchführt, wird der nach Abzug der gutachterlichen Mehrbeseitigungskosten vom Kaufpreis verbleibende Restkaufpreis dann -Vorliegen der sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 3 Ziff. 2 dieser Urkunde vorausgesetzt- innerhalb von 14 Tagen nach Vorliegen der Erklärung des Verkäufers zahlungsfällig.
- In beiden Fällen erlischt das Rücktrittsrecht des Veräußerers gemäß § 12 dieser Urkunde.

2. Sämtliche vorbezeichneten im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Lasten werden mit den zugrunde liegenden dem Käufer bekannten Pflichten übernommen.

Der Kaufgegenstand ist verpachtet, das Pachtverhältnis wird vom Käufer übernommen. Etwaige Kautionen sind mit Eigentumsumschreibung dem Käufer auszuhändigen. Der Pächter wurde nach Angabe vom Käufer über die vorzunehmenden Altlastenuntersuchungen unterrichtet.

Bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts stehen dem Käufer keine Rechte gegen den Verkäufer zu.

Etwaige Abstandsflächenübernahmen, nachbarrechtliche Beschränkungen oder altrechtliche Dienstbarkeiten werden entschädigungslos übernommen. Dem Verkäufer sind derartige Rechte nicht bekannt.

Der Verkäufer verpflichtet sich, soweit nachfolgend nicht abweichend vereinbart, den Kaufgegenstand im Übrigen von allen privaten Rechten Dritter freizustellen. Der Vollzug aller der Lastenfreistellung dienenden Erklärungen wird beantragt.

§ 8

Erschließungskosten

Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für alle Maßnahmen, die bis heute bautechnisch fertiggestellt sind, gehen zu Lasten des Verkäufers; von ihm erbrachte Vorausleistungen sind nicht zu erstatten. Alle übrigen Beiträge trägt der Käufer.

§ 9

Auftrag an Notar

Dem Notar wird Auftrag erteilt, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und alle erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung zu erholen und entgegenzunehmen.

Alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar den Beteiligten als zugegangen gelten und wirksam sein. Teilvollzug ist zulässig.

Alle Beteiligten bevollmächtigen den Notar - auch dessen Vertreter oder Amtsnachfolger - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ergänzende oder ändernde Erklärungen einschließlich Bewilligungen abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere soweit solche vom Grundbuchamt für Eintragungen gefordert werden.

§ 10

Finanzierungsvollmacht

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten in beliebiger Höhe samt Zins- und Nebenleistungen auf Kosten des Käufers für Kreditinstitute, die die Befugnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland oder Österreich oder Schweiz besitzen, ohne Übernahme einer persönlichen Haftung mitzuwirken. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Bestellung

solcher Grundpfandrechte nebst dinglicher Vollstreckungsunterwerfung zu vertreten. Die Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Sozium, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger ausgeübt werden.

Die Zweckbestimmung des Grundpfandrechtes ist ohne Nachweispflicht gegenüber dem Grundbuchamt in der Weise eingeschränkt, dass dieses bis zur Zahlung des Kaufpreises ausschließlich zur Absicherung von Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung und nur für die jeweils an den Verkäufer bzw. ablöseberechtigte Dritte ausgezahlten Beträge dient. Alle diesbezüglichen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche werden mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

§ 11

Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar hingewiesen:

- darauf, dass alle Vertragsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit notariell beurkundet sein müssen;
- auf die erforderlichen Zustimmungen;
- auf die gesamtschuldnerische Haftung der Parteien für Kosten und Steuern, unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag und auf die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Lasten und Abgaben;
- auf eine etwaige Verpflichtung zur Versteuerung privater Veräußerungsgewinne;

- auf Zeitpunkt und Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, insbesondere auf das Erfordernis Bescheinigung des Finanzamtes über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer.

§ 12

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges bei Notar und Grundbuch trägt der Verkäufer.

Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften

Grundbuchamt,

Finanzierungsgläubiger.

einfache Abschriften

Verkäufer,

Käufer,

Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle,

Gutachterausschuss.

§ 13

Rücktrittsrecht, Löschung der

Auflassungsvormerkung

1. Der Verkäufer hat sich in § 7 l.d) ein evtl. Rücktrittsrecht vorbehalten.

Dieser Rücktritt hat schriftlich (Einschreibebrief) gegenüber dem Käufer zu erfolgen. Eine Abschrift wird an den Notar erbeten. Alle mit dem Rücktritt und der Rückabwicklung dieses Vertrages aus vorstehendem Grund verbundenen Kosten sind in diesem Fall vom Verkäufer zu tragen. Weitere wechselseitige Schadensersatzansprüche bestehen nicht und wird rein vorsorglich wechselseitig verzichtet und die Verzichte wechselseitig angenommen.

2. Der Käufer erteilt dem beurkundenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger je einzeln Vollmacht, die für den Käufer eingetragene Auflassungsvormerkung wieder zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen, wenn der Verkäufer dem Notar mitgeteilt hat, er sei aus vorstehendem Grunde zurückgetreten.

Vorgelesen vom Notar
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

