

URNr. 1365/2020 L

vom 21.12.2020

sk

Tauschvertrag betreffend noch zu vermessende Grundstücksteilflächen

Heute, den einundzwanzigsten Dezember
zweitausendzwanzig

- 21.12.2020 -

erschieden gleichzeitig vor mir,

Dr. Dagmar Lorenz - Czarnetzki,

Notarin mit dem Amtssitz in München (im folgenden auch „Notar“ genannt), in den Amträumen in 80331 München, Dienerstr. 20:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 85551 Kirchheim
nach Angabe [REDACTED]
von Person bekannt, (im folgenden auch „Beteiligte zu 2“)
2. Herr RA Ernst Weidenbusch, geboren am 19.07.1963, geschäftsansässig Maria-Theresia-Str. 20, 81675 München, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für das **Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim der Gemeinde Kirchheim bei München (LVK)** mit dem Sitz in Kirchheim bei München
Adresse: Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim bei München (im folgenden auch „LVK“ oder „Beteiligte zu 1“),
hierzu bescheinige ich, Notarin, aufgrund Einsicht vom heutigen

Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts München, dass dort unter HRA 109124 das Kommunalunternehmen Liegenschaftsverwaltung Kirchheim mit dem Sitz in Kirchheim b. München, Landkreis München, eingetragen und Herr Johannes Pinzel als Vorstand allein zur Vertretung berechtigt ist; vorbehaltlich dessen nachträglicher Genehmigung sowie der nachträglichen Genehmigung durch den Verwaltungsrat, welche jeweils mit Zugang bei der amtierenden Notarin als allen Beteiligten gegenüber zugegangen gelten und damit rechtswirksam sein sollen.

Die Erschienene zu 1. erklärte vorab auf Nachfrage der Notarin, auf eigene Rechnung zu handeln, soweit eine Vertretung vorstehend nicht offen gelegt ist. Der Erschienene zu 2. erklärte, dass die von ihm Vertretene auf eigene Rechnung handelt.

Weiterhin erklären die Beteiligten nach Hinweis durch die Notarin auf die für sie geltenden Bestimmungen der DatenschutzgrundVO; dass sie mit der Erhebung und Speicherung ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen einverstanden sind.

Auf Ansuchen beurkunde ich nach vorheriger Grundbucheinsicht was folgt:

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

1. Grundbesitz [REDACTED]

[REDACTED] wird nach Vollzug der vorangegangenen Urkunde der amtierenden Notarin vom heutigen Tag, vorangehende Urkundennummer (= Vorurkunde) als Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes (im folgenden auch „Grundbesitz [REDACTED]“) im Grundbuch des Amtsgerichts München für Kirchheim (derzeit Blatt 4220) eingetragen sein:

Flst.Nr. 1042

Heimstettener Moosweg, Verkehrsfläche,

Landwirtschaftsfläche zu 14.646 qm

Als Belastungen werden nach Vollzug der Vorurkunde im Grundbuch eingetragen sein:

Abteilung II:

- Kabelrecht für die Isar-Amperwerke AG
- Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Aschheim

Abteilung III:

- keine Belastungen -

Die im Lageplan **Anlage 1.1** grün umrandete, noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.000 qm aus dem Grundbesitz [REDACTED] wird in der Urkunde nachfolgend als „**Tauschgegenstand 1**“ bezeichnet.

Auf dem Tauschgegenstand 1 beabsichtigt die Gemeinde Kirchheim b. München den bestehenden Radweg weiter zu unterhalten.

2. Grundbesitz LVK

Die LVK ist im Grundbuch des Amtsgerichts München für Kirchheim bei München Blatt 4401 als Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes (im folgenden auch „Grundbesitz LVK“) eingetragen:

Flst.Nr. 82 Hausäcker, Landwirtschaftsfläche zu 9.800 qm

Als Belastungen sind eingetragen:

Abteilung II:

- Auflassungsvormerkung bezüglich Teilflächen (Parzelle 9 und 10) für [REDACTED]
- Auflassungsvormerkung bezüglich Teilflächen (Parzellen 7 und 8) für [REDACTED]

Die von den Auflassungsvormerkungen wie vor betroffenen Teilflächen betreffen nach Angabe der Beteiligten die Fläche des nachstehend bezeichneten Tauschgegenstandes 2 in der Natur nicht.

Abteilung III:

- keine Belastungen -

Die im Lageplan **Anlage 1.2** rot umrandete bezeichnete noch zu vermessende Teilfläche von 5.471 qm des Grundbesitzes LVK wird in der Urkunde nachfolgend als „**Tauschgegenstand 2**“ bezeichnet.

3. Gemeinsame Bestimmungen

Tauschgegenstand 1 und Tauschgegenstand 2 werden nachfolgend auch „Tauschgegenstand“ genannt. Beide Tauschgegenstände sind nach Angabe unbebaut.

Beteiligte zu 1) und Beteiligte zu 2) werden nachfolgend hinsichtlich des von ihnen jeweils erworbenen Tauschgegenstandes auch „Erwerber“ und hinsichtlich des von ihnen jeweils veräußerten Tauschgegenstandes auch „Veräußerer“ genannt.

§ 2 Tausch; Grundbucheklärungen; Tauschzahlung

2.1 Tauschgegenstand 1

Die Beteiligte zu 2) überträgt im Wege des Tausches den Tauschgegenstand 1 an die Beteiligte zu 1) mit allen Rechten, Bestandteilen (§ 94 BGB) und dem Zubehör (§ 97 BGB) zum Alleineigentum.

Die Beteiligte zu 1) nimmt den Tauschgegenstand 1 an.

Der Tauschgegenstand wird übertragen wie er steht und liegt.

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventar) sind nicht übertragen.

Die Vertragsteile sind verpflichtet, unverzüglich in einer Nachtragsurkunde den Eigentumsübergang zu vereinbaren und dessen Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald das amtliche Messungsergebnis bezüglich beider Tauschgegenstände (1 und

2) sowie sämtliche zum Vollzug beider Grundstücksübertragungen erforderlichen Unterlagen der Notarin zum auflagenfreien Vollzug vorliegen. Der Grundbuchvollzug soll jedoch auch dann erst erfolgen, wenn die Vertragsteile die Notarin schriftlich dazu auffordern.

Die Beteiligte zu 2) bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, eine Eigentumsvormerkung für die Beteiligten zu 1) im bezeichneten Anteilsverhältnis im Rang nach den in § 1 Ziffer 1 bezeichneten Eintragungen einzutragen.

Die Beteiligte zu 1) bewilligt und beantragt, diese Vormerkung Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung im Rang der Vormerkung wieder zu löschen und gibt außerdem bereits heute mit dem Vollzug des entsprechenden Veränderungsnachweises die nicht zum Tauschgegenstand 1 gehörenden Teilflächen aus der Haftung ihrer Eigentumsvormerkung frei und bewilligt und beantragt, das im Grundbuch einzutragen.

2.2 Tauschgegenstand 2

Die Beteiligte zu 1) überträgt den Tauschgegenstand 2 im Wege des Tausches an die Beteiligte zu 2) mit allen Rechten, Bestandteilen (§ 94 BGB) und dem Zubehör (§ 97 BGB) zum Alleineigentum.

Die Beteiligte zu 2) nimmt den Tauschgegenstand 2 an.

Der Tauschgegenstand wird übertragen wie er steht und liegt.

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventar) sind nicht übertragen.

Die Vertragsteile sind verpflichtet, unverzüglich in einer Nachtragsurkunde den Eigentumsübergang zu vereinbaren und dessen Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald das amtliche Messungsergebnis bezüglich beider Tauschgegenstände (1 und 2) sowie sämtliche zum Vollzug beider Grundstücksübertragungen er-

forderlichen Unterlagen der Notarin zum auflagenfreien Vollzug vorliegen. Der Grundbuchvollzug soll jedoch auch dann erst erfolgen, wenn die Vertragsteile die Notarin schriftlich dazu auffordern.

Die Beteiligte zu 1) bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, eine Eigentumsvormerkung für die Beteiligte zu 2 im bezeichneten Anteilsverhältnis im Rang nach den in § 1 Ziffer 2 bezeichneten Eintragungen einzutragen.

Die Beteiligte zu 2) bewilligt und beantragt, diese Vormerkung Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung im Rang der Vormerkung wieder zu löschen und gibt außerdem bereits heute mit dem Vollzug des entsprechenden Veränderungsnachweises die nicht zum Tauschgegenstand 2 gehörenden Teilflächen aus der Haftung ihrer Eigentumsvormerkung frei und bewilligt und beantragt, das im Grundbuch einzutragen.

3. Wert der Tauschgegenstände, Tauschaufgabe

Die Beteiligten geben den Wert der Tauschgegenstände wie folgt an:

Tauschgegenstand 1: EUR 500.000,00

Tauschgegenstand 2: EUR 164.000,00

Somit hat die Beteiligte zu 1) im Rahmen des Tausches die Wertdifferenz von EUR 336.000,00 (i.W. Euro dreihundertsechundsunddreißigtausend) an die Beteiligte zu 2) zu zahlen, wozu sie sich hiermit verpflichtet.

Der Wertfindung haben die Beteiligten folgende Bewertungen zugrunde gelegt:

Tauschgegenstand 1: Gutachten vom 20.12.2018, Sachverständige Dr. Fischer & Partner, München; Sachverständige Stellungnahme vom 18.10.2012/20, Dipl.Ing. Walter Blank, Dornach

Tauschgegenstand 2: Verkehrswertgutachten vom 17.02.2020; TÜV Süd Immowert GmbH, München

Die Unterlagen sind den Beteiligten bekannt; sie werden dieser Urkunde ohne Verlesen zu Informations- und Dokumentationszwecken als **Anlagen 2.3.** beigelegt.

Der Ausgleichsbetrag ist in zehn Jahresraten i.H.v. jeweils EUR 33.600,00 zu bezahlen. Die Zahlung erfolgt jeweils zum 30. März eines Kalenderjahres, erstmalig zum 30. März 2021 nicht jedoch vor Zugang einer Mitteilung der Notarin über die erfolgte Eintragung der Auflassungsvormerkung am Tauschgegenstand 1 im Grundbuch an erster Rangstelle bzw. im Rang lediglich nach den in § 1 aufgeführten oder mit Zustimmung des Erwerbers bestellten Belastungen und über die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bzw. hilfsweise ein Negativattest und ist dann zur Zahlung fällig auf das Konto der Beteiligten zu 2) bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg [REDACTED].

Die Ergebnisse der amtlichen Vermessungen, die von der Beteiligten zu 1) unverzüglich beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der Vertragsflächen. Die Kosten der Vermessung trägt der jeweilige Veräußerer.

Abweichungen des Vermessungsergebnisses von den in § 1 jeweils genannten Flächen der Tauschgegenstände von bis zu 20 qm erkennen die Beteiligten als noch vertragsgemäß an; darüberhinausgehende Abweichungen werden durch Zahlung ausgeglichen und zwar für

Tauschgegenstand 1 mit 500 € pro qm

Tauschgegenstand 2 mit 30 € pro qm.

Die Vertragsteile verpflichten sich, sofort nach Vorliegen der Messungsergebnisse die Messungsanerkennungen und die Auflassungen in einem Nachtragsvertrag, in dem auch die Höhe der möglichen Ausgleichszahlung festzulegen ist, zu erklären.

2.4 Die Beteiligten beauftragen die beurkundende Notarin, sämtliche zum Vollzug dieses Verfahrens erforderlichen Genehmigungen bzw. Negativatteste einzuholen.

Die Genehmigung des Verwaltungsrats der Beteiligten zu 1) ist durch einen Auszug aus dem Protokoll der Verwaltungsratssitzung nachzuweisen. Sollte eine Genehmigung bzw. ein Negativattest nicht erteilt werden, steht jedem Beteiligten ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt ist binnen 4 Wochen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Notarin über die Nichterteilung schriftlich gegenüber der Notarin zu erklären, die die Beteiligten zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung ermächtigen. Im Falle des Rücktritts sind sämtliche Kosten dieser Urkunde bei Notar und Grundbuchamt sowie sämtliche Kosten der Rückabwicklung von der Beteiligten zu 1) zu tragen. Die Vormerkungen sind jeweils unverzüglich zur Löschung zu bewilligen. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

§ 3 Besitzübergabe; Erschließung

Für die Tauschgegenstände gilt der Folgetag der Eigentumsumschreibung des jeweiligen Tauschgegenstandes im Grundbuch als Übergabetag.

An diesem Tag gehen die Gefahr und alle Rechte und alle Pflichten an den Tauschgegenständen sowie die öffentlichen und privaten Lasten der Tauschgegenstände, die Haftung und Verkehrssicherungspflichten auf den jeweiligen Erwerber über.

Wegen der laufenden Lasten erfolgt zwischen den Erschienenen direkt eine zeitanteilige Abrechnung.

Die Beteiligte zu 2) duldet unentgeltlich die Weiternutzung des Tauschgegenstandes 1 als Radweg bis zum Besitzübergang, auch wenn der bestehende Pachtvertrag vom 5. Mai 2013 in der Fassung vom 31. März 2015 zuvor endet.

§ 4 Rechtsmängel

Die Tauschgegenstände werden frei von Rechten Dritter, insbesondere frei von dinglichen Belastungen, übertragen soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Etwaige weitere in Abteilung II des Grundbuches eingetragene, in § 1 dieser Urkunde bezeichnete Belastungen, übernimmt der jeweilige Erwerber zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen. Dies gilt nicht für die am Tauschgegenstand 2 eingetragenen Auflassungsvormerkungen.

Allen Freigabe- und Löschungserklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

§ 5 Sachmängel

Alle Rechte wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

a) der in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien;

b) vorsätzlich zu vertretender und/oder arglistig verschwiegener Mängel, wozu die Vertragsbeteiligten erklären, sie haben auf alle ihnen bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hingewiesen, auf die die Erwerber angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes der Tauschgegenstände einen Hinweis hätten erwarten dürfen.

Vorstehender Haftungsausschluss gilt nicht für Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der jeweilige Vertragsbeteiligte die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlich oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Vertragsbeteiligten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Vertragsbeteiligten steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

§ 6 Aufzahlungsklausel und aufschiebend bedingtes Rückkaufsrecht

6.1 Sollte die Beteiligte zu 2) oder ihr Rechtsnachfolger innerhalb von 10 Jahren ab dem heutigen Tage eine Baugenehmigung für den

Tauschgegenstand 2 oder eines Teiles davon beantragen und rechtskräftig erhalten oder sollte innerhalb von 10 Jahren ab dem heutigen Tage ein Bebauungsplan für das Tauschgrundstück 2 oder eines Teiles davon in Kraft treten, es sei denn, die Beteiligte zu 2) hat binnen einer Frist von sechs Wochen nach schriftlicher Mitteilung durch die Gemeinde Kirchheim, dass sie die Aufstellung eines solchen Bebauungsplans beabsichtigt, schriftlich dieser Absicht widersprochen, so hat die Beteiligte zu 2) der Beteiligten zu 1) eine Aufzahlung zu leisten.

Die Höhe der Aufzahlung bestimmt sich nach der Differenz des Verkehrswertes des Tauschgegenstandes 2 nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und dem heutigen Wert des Tauschgegenstandes 2 gem. § 2.3.

Bei der Bestimmung des Verkehrswertes ist Wert der Lasten, zu deren Übernahme sich die Beteiligte zu 2) gegenüber der Beteiligten zu 1) in städtebaulichen Vereinbarungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans verpflichten würde, wertmindernd zu berücksichtigen.

6.2 Ein Aufzahlungsanspruch ist von der Beteiligten zu 1) gegenüber der Beteiligten zu 2) binnen 3 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Benennung des Verkehrswertes schriftlich geltend zu machen (Zahlungsaufforderung).

Er ist einen Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

Die Beteiligte zu 2) ist berechtigt, der Festlegung der Aufzahlungshöhe durch die Beteiligte zu 1) binnen eines Monats nach Zugang der Zahlungsaufforderung zu widersprechen.

In diesem Fall werden der Verkehrswert nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans und der Wert der gegenüber der Beteiligten zu 1) übernommenen städtebaulichen Lasten zwischen den Parteien von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präsidenten der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 92 ZPO.

Die Fälligkeit der Aufzahlung ist in diesem Fall bis zum Ablauf eines Monats nach Vorlage des Gutachtens gehemmt.

Kommt die Beteiligte zu 2) mit der Aufzahlung in Verzug, gelten die gesetzlichen Verzugsfolgen, wobei der Verzug nicht ohne schriftliche Mahnung durch die Beteiligte zu 1) eintreten kann.

6.3 Die Beteiligte zu 1) ist zum Rückkauf des Tauschgegenstandes 2 berechtigt, wenn die Beteiligte zu 2) mit der Aufzahlung in Verzug gerät.

Die Bestimmungen der §§ 456-462 BGB gelten - soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist - für die Ausübung des Rückkaufsrecht entsprechend mit der Maßgabe, dass dessen Ausübung schriftlich mit Einwurfeinschreiben zu erfolgen hat.

Das Rückkaufsrecht erlischt, wenn es nicht binnen sechs Monaten nach Eintritt des Verzuges durch die Beteiligte zu 1) ausgeübt wird.

Die Kosten einer solchen Rückübertragung einschließlich einer anfallenden Grunderwerbsteuer trägt die Beteiligte zu 2).

Die Beteiligte zu 2) ist im Falle der wirksamen Ausübung des Rückkaufsrechts verpflichtet, das Eigentum an dem Tauschgegenstand 2 lastenfrei, mit Ausnahme derjenigen Belastungen, hinsichtlich derer die Beteiligte zu 1) selbst Berechtigte ist, zurück zu übertragen.

Die Beteiligte zu 1) ist verpflichtet die Beteiligte zu 2) im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechtes von jeglichen Verpflichtungen aus städtebaulichen Vereinbarungen im Hinblick auf den Tauschgegenstand 2 freizuhalten.

Zur Sicherung des Rückkaufsrechts bewilligt und beantragt die Beteiligte zu 2) gleichzeitig mit Eigentumsumschreibung auf sie im Grundbuch des Tauschgegenstandes 2) auf ihre Kosten eine Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 1) einzutragen. Dieser Rückkauflassungsvormerkung dürfen im Rang nur solche Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen, denen die Beteiligte zu 1) den Vorrang ausdrücklich einräumt. Die Beteiligten verpflichten sich, die vorstehende Bewilligung und den vorstehenden Antrag nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses in der Urkunde über die Messungsanerkennung und Auflassung in grundbuchordnungsgemäßiger Form zu wiederholen.

Der Rückkaufspreis für den Tauschgegenstand 2 entspricht dem Wert gem. § 2.3 von 30 €/m² ohne Zinsen. Der Besitz am Tauschgegenstand 2 geht mit vollständiger Bezahlung des Rückkaufspreises auf die Beteiligte zu 1) über.

Ist das Rückkaufsrecht erloschen, kann die Beteiligte zu 2) von der Beteiligten zu 1) die Löschung der Vormerkung zur Absicherung des Rückkaufsrechts verlangen. Die Kosten der Löschung der Vormerkung trägt die Beteiligte zu 2).

§ 6 a Geh- und Fahrrecht

Die Beteiligte zu 1) gestattet dem jeweiligen Eigentümer des Tauschgegenstandes 2 (im folgenden auch „herrschendes Grundstück“) das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück FI Nr. 83 (im folgenden auch „dienendes Grundstück“) in dem im Lageplan Anlage 1.2 blau markierten Bereich zu begehen und zu befahren, um von einem öffentlichen Weg auf den Tauschgegenstand 2) zu gelangen und umgekehrt.

Der Ausübungsbereich kann durch die Eigentümerin des dienenden Grundstücks nach billigem Ermessen jederzeit verändert werden, solange die Erreichbarkeit des Tauschgegenstandes 2) gewahrt bleibt. Das Recht ist schonend auszuüben. Schäden, die durch die Ausübung des Rechtes am dienenden Grundstück entstehen, hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks unverzüglich zu beseitigen oder zu ersetzen. Das Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Die jeweilige Eigentümerin des dienenden Grundstücks übernimmt keine Gewähr für die Verkehrssicherheit des dienenden Grundstücks – insbesondere ein Winterdienst ist nicht geschuldet.

Die jeweilige Eigentümerin des dienenden Grundstücks kann die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch verlangen, wenn sie durch Vorlage einer Widmungsverfügung der Gemeinde Kirchheim b. München nachweist, dass das herrschende Grundstück an einer öffentlichen Straße anliegt.

Die Beteiligte zu 1) bewilligt und die Beteiligten beantragen die Eintragung des Rechtes als Grunddienstbarkeit im Grundbuch und verpflichten sich, Antrag und Bewilligung bei Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses in der Urkunde über die Messungsanerkennung und Auflassung in grundbuchordnungsgemäßer Art und Weise zu wiederholen. Sollten Teile der vorstehenden Regelung nicht oder nicht vollständig Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, gelten sie zwischen den Beteiligten als schuldrechtlich mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger vereinbart.

§ 7 Vollzugsauftrag

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die amtierende Notarin, ihren amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt mit dem Vollzug dieses Vertrages. Insoweit verzichten die Vertragsparteien hiermit und unwiderruflich auf ihre gesamten, aus diesem Vertrag resultierenden Antragsrechte.

Die Notarin wird beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt:

- a) alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;
- b) alle Genehmigungsbescheide und -erklärungen entgegenzunehmen, sofern sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt sind; für diesen Fall verzichten die Beteiligten bereits jetzt auf Rechtsmittel; sie sollen mit dem Eingang beim Notar wirksam sein;
- c) alle Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und in Form einer Eigenurkunde verändernde, ergänzende oder berichtigende Erklärungen abzugeben, auch soweit sie materiell-rechtlicher Art sind, letzteres aber mit der Verpflichtung im Innenverhältnis, die Einwilligung der Beteiligten hierzu einzuholen.

Die Vertragsparteien erteilen den Notariatsangestellten, [REDACTED] (jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181

BGB, im folgenden auch „Bevollmächtigte“) Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages etwaig notwendigen Erklärungen für die Parteien abzugeben, entgegenzunehmen und/oder diesen Vertrag für die Vertragsparteien abzuändern und/oder zu ergänzen sowie entsprechende Bewilligungen und Anträge abzugeben und zurück zu nehmen.

Von dieser Vollmacht dürfen die Bevollmächtigten nur dann Gebrauch machen, wenn ihnen hierzu schriftliche und übereinstimmende Willenserklärungen der Vertragsparteien vorliegen.

Die Bevollmächtigten dürfen von dieser Vollmacht nur vor der beurkundenden Notarin oder deren amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen. Die Vollmacht erlischt mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung und Vollzug aller weiterer, in dieser Urkunde bestellten Rechte im jeweiligen Grundbuch.

§ 8 Hinweise der Notarin

Die amtierende Notarin bzw. ihr amtlicher Vertreter hat die Vertragsparteien über die rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen informiert und abschließend insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- a) Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch über.
- b) Die Eigentumsumschreibung ist erst möglich, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und erforderliche Genehmigungen sowie das amtliche Messungsergebnis vorliegen und die Messungsanerkennung und Auflassung beurkundet ist. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird erst erteilt, wenn die Grunderwerbssteuer gezahlt ist.
- c) Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- d) Die Parteien haften gesamtschuldnerisch für die Gerichts- und Notarkosten und die Grunderwerbsteuer.

e) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.

f) Eine steuerliche Beratung hat die Notarin nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren gemäß § 23 EStG und aus Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 9 Kosten, Sonstiges, Abschriften

9.1 Die Kosten der Beurkundung, eventueller Genehmigungen sowie die Kosten der Messungsanerkennung und Auflassung tragen die Beteiligten zu 1) und die Beteiligten zu 2) jeweils zur Hälfte.

Die Vertragsparteien tragen die Grunderwerbsteuer für ihren jeweiligen Erwerb, deren Entstehen erörtert wurde und zu deren unverzüglicher Zahlung sie sich verpflichten, um die Durchführung dieses Vertrages nicht zu verzögern. Dies gilt auch für die für jeden Tauschgegenstand anfallenden Kosten beim Grundbuchamt.

9.2 Die Beteiligten zu 1) ist berechtigt, diese Urkunde unter Schwärzung der persönlichen Angaben und der Wertangaben auf der Homepage der Gemeinde Kirchheim b. München zu veröffentlichen.

9.3 Die Beteiligten zu 1) wurde beim Vertragsschluss von BMMF Rechtsanwälte, München beraten; die Beteiligten zu 2) wurde von RA Weidenbusch, München beraten.

Von dieser Urkunde erhalten:

Beglaubigte Abschriften:

die Vertragsparteien

das Grundbuchamt

Landratsamt als Genehmigungsbehörde (2 X) zur Erteilung der Genehmigung nach dem GrundstücksverkehrsG bzw. eines entsprechenden Negativzeugnisses

einfache Abschriften:

–die Grunderwerbsteuerstelle

–der Gutachterausschuss

ein PDF-Dokument:

- - die Vertragsparteien
- - BMMF Rechtsanwälte (kanzlei@bmmf.de)
- - RA Weidenbusch (ew@weidenbuschdeutmoser.com)

Anlagen:

1. 1.1 Lageplan Tauschgegenstand 1
2. 1.2 Lageplan Tauschgegenstand 2
3. 2.3. Verkehrswertgutachten

Vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben

