

Urk.RNr. \_\_\_\_\_/

vom

Zeichen: 87813, ge

Urk.RNr.

## Kaufvertrag

Heute, den

- . -

erschieden vor mir,

Notar in Sonthofen, in den Amtsräumen der Notarstelle in Sonthofen,  
Richard-Wagner-Straße 1:

1. Frau Simone Häger,  
geschäftsansässig Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen,  
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,  
nach ihrer Erklärung hier handelnd als vertretungsberechtigter Ver-  
treter für die  
Sonthofer Förderstiftung  
mit dem Sitz in Sonthofen,  
Postanschrift: Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen,  
vorbehaltlich eines noch zu fassenden Beschlusses des Haupt- und  
Finanzausschusses,
2. [Erwerber???:»

Diese Beurkundung erfolgt auf Grund eines den Beteiligten vom Notar vor über 14 Tagen ausgehändigten Entwurfs. Diese erklären, dass sie den Entwurf so rechtzeitig erhalten haben, dass sie sich ausreichend mit der Sache befassen und etwa notwendige Erkundigungen einholen konnten.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Antrag der gleichzeitig anwesenden Beteiligten beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß Folgendes:

## I.

### **Grundbuch- und Sachstand**

Nach Vortrag im Grundbuch des Amtsgerichts Sonthofen für  
Sonthofen Blatt 7930

ist die Sonthofer Förderstiftung als Alleineigentümer des folgenden  
Grundbesitzes der

Gemarkung Sonthofen

eingetragen:

Fl.Nr. 845/2 Peter-Dörfler-Str. 9,

Wohnhaus, Nebengebäude,

Hofraum, Garten zu

1.346 qm.

Dieser Grundbesitz ist wie folgt belastet:

in Abt. II des Grundbuchs:

Wohnungs- und Garagennutzungsrecht -befristet- für [Namen aus Datenschutzgründen noch nicht enthalten:» als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, löschar bei Fristablauf oder Todesnachweis,

in Abt. III des Grundbuchs:

51.129,19 € und 25.564,59 € Grundschulden ohne Brief für die Kreis- und Stadtparkasse Sonthofen-Immenstadt, Sonthofen.

## II.

### **Vertragsgegenstand**

Sonthofer Förderstiftung,  
nachstehend auch „Veräußerer“ genannt,  
verkauft

a n

[Erwerber???:»,  
nachstehend auch „Erwerber“ genannt,  
zum [Anteilsverhältnis???:»  
den in Abschnitt I. dieser Urkunde näher bezeichneten Vertragsbesitz  
mit allen Rechten und Pflichten, den gesetzlichen Bestandteilen und dem  
Zubehör.

Im Vertragsobjekt befinden sich ggf. noch diverse bewegliche Gegenstände / Zubehör. Soweit diese bis zum Besitzübergang vom Veräußerer nicht entfernt wurden, sind sie mitverkauft. Sie haben keinen Wert. Der Erwerber ist damit einverstanden, dass diese im Vertragsobjekt belassen werden und übernimmt selbst ggf. anfallende Entsorgungskosten. Alle Rechte und Pflichten an diesen Sachen gehen mit dem Besitzübergang auf den Erwerber über.

## III.

### **Einigung, Eigentumsvormerkung**

Die Vertragsteile sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgegenstand auf den Erwerber in dem in Abschnitt II. angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht.

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die erklärte Auflassung enthält daher keine Eintragungsbewilligung. Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht zur Abgabe dieser Bewilligung. Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu veranlassen, wenn der Veräußerer schriftlich bestätigt hat, dass der geschuldete Kaufpreis vollständig bezahlt ist oder der Erwerber die Bezahlung nachweist.

Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Veräußerer und

**beantragt**

der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Erwerbers in dem in Ziffer II. angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch. Zugleich wird die Löschung dieser Vormerkung mit der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber im Grundbuch bewilligt und beantragt, sofern ohne seine Zustimmung keine Zwischeneintragungen erfolgt sind. Vollzugsmitteilung für die Beteiligten wird nur an den Notar erbeten.

**IV.**

**Kaufpreis**

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt [???:»] €,  
i.W.: Euro [???:»].

Er ist innerhalb von 10 Tagen ohne Zinsbeilage zu bezahlen, nachdem der Notar den Vertragsteilen schriftlich mitgeteilt hat, dass

1. die aufgrund dieser Urkunde bewilligte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist im Rang nach den derzeit eingetragenen Belastungen oder an rangbesserer Stelle und im Rang allenfalls nach etwaigen Finanzierungsgrundpfandrechten des Erwerbers,

2. die zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen dem Notar zur bedingungslosen Verwendung vorliegen,
3. die Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu vorliegt, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem Naturschutzrecht nicht bestehen bzw. nicht ausgeübt werden.

Die Vertragsteile beauftragen den Notar, sie vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu verständigen. Diese Mitteilung gilt gleichzeitig als Zahlungsaufforderung des Veräußerers.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto bei der [???], IBAN: DE[???], lautend auf den Veräußerer, sofern vom Notar in der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung nichts anderes angewiesen wird.

Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne weitere Mahnung in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen entrichten.

Liegen die zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen beim Notar zwar vor, ist ihre Verwendung aber von der Zahlung bestimmter Geldbeträge abhängig und reicht der Kaufpreis zur Befriedigung aller Zahlungsvorbehalte aus, so steht dies der Kaufpreisfälligkeit nicht entgegen. Der Erwerber ist in diesem Fall berechtigt und verpflichtet, aus dem Kaufpreis die geforderten Zahlungsvorbehalte der beteiligten dinglichen Berechtigten zu befriedigen. An den Veräußerer ist dann nur ein verbleibender Restbetrag aus dem Kaufpreis zu bezahlen.

Der Notar wird ermächtigt, die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen für alle am Vertrag oder an der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden.

Alle Rechte und Ansprüche des Veräußerers, die mit den zu beseitigenden Belastungen zu tun haben, werden an den Erwerber abgetreten.

Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist, und erlischt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

Der Erwerber - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung kann nach Vorliegen der vom Notar festzustellenden Fälligkeitsvoraussetzungen ohne Nachweis etwaiger weiterer die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen erteilt werden.

## V.

### **Besitz, Nutzungen, Lasten**

1. Der Besitz ist

nach vollständiger Kaufpreiszahlung  
zu übergeben.

Mit dem Besitz gehen die Nutzungen und Lasten, die öffentlichen Abgaben, die Verpflichtungen aus den Gebäudeversicherungen, sowie die mit dem veräußerten Grundbesitz verbundene Haftung auf den Erwerber über.

Wegen der Verpflichtung zur Besitzübergabe unterwirft sich der Veräußerer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung kann gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung erteilt werden.

2. Soweit für die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB und für Erschließungskosten aufgrund des Kommunalabgabengesetzes bis zum Tage der Beurkundung dieses Vertrages Bescheide zuge-

gangen sind, sind die entsprechenden Aufwendungen vom Veräußerer zu tragen, im Übrigen vom Erwerber. Der Veräußerer versichert, dass keine unbezahlten Beitragsbescheide vorliegen. Alle etwaigen Ansprüche des Veräußerers aus gesetzlichen oder vertraglichen Vorausleistungen auf Erschließungskosten einschließlich etwaiger Zinsen werden an den Erwerber abgetreten.

3. Der Veräußerer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht vermietet ist.

## VI.

### **Ansprüche bei Mängeln**

1. Der Veräußerer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für Freiheit des veräußerten Grundbesitzes von allen im Grundbuch eingetragenen und nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen auf seine Kosten.

Allen zur Lastenfreistellung geeigneten Gläubigererklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

2. Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage vereinbaren die Beteiligten bezüglich der Sachmängelhaftung: Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen etwaiger Sachmängel sind ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zum Besitzübergang entstehen. Die Gefahr von Brand-, Elementar- und Wasserschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Veräußerer. Bis dahin hat der Veräußerer die erforderliche Sorgfalt und die bisherige Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes aufrechtzuerhalten. Der Ausschluss gilt auch für Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Veräußerer handelt arglistig.

Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind, insbesondere keine Altlasten, schädlichen Bodenverän-

derungen, altrechtlichen Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen sowie keine nicht erfüllten baurechtlichen Verpflichtungen.

3. Der vereinbarte Ausschluss von Rechten des Erwerbers wegen Mängeln gilt nicht für Rechte, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen; bei Rechten aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit genügt bereits eine fahrlässige Pflichtverletzung.
4. Das in Abteilung II laufende Nummer 1 des Grundbuchs eingetragene Wohnungs- und Gartenbenutzungsrecht wurde bestellt zugunsten von [Namen aus Datenschutzgründen noch nicht enthalten:» und ist befristet bis zum 20. Dezember 2024 eingeräumt. Es umfasst die unentgeltliche und alleinige Benützung der abgeschlossenen Wohnung im ersten Obergeschoss sowie einer Garage. Verbunden mit diesem Wohnungs- und Nutzungsrecht ist u.a. auch das Recht auf unentgeltliche Mitbenützung aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Räume. Im Übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen, von der dem Erwerber eine Abschrift ausgehändigt wurde. Der Erwerber übernimmt dieses Recht zur weiteren dinglichen Duldung unter Eintritt in die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen, die ihm bekannt sind.

## **VII.**

### **Hinweise**

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere auf folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht oder nicht richtig beurkundete Abreden sind ungültig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.
2. Alle Vertragsbeteiligten haften kraft Gesetzes und unabhängig von der in dieser Urkunde getroffenen Regelung für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar sowie der Grunderwerbsteuer.
3. Der Grundbesitz haftet aufgrund gesetzlicher Regelung für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
4. Das Eigentum geht nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch auf den Erwerber über. Die Eintragung kann erst erfolgen, wenn erforderliche Genehmigungen erteilt sind, die Bezahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.
5. Etwa bestehende Miet- und Pachtverträge mit Dritten bleiben unberührt.
6. Vorleistungen eines Vertragsteils ohne Absicherung sind Vertrauenssache.

## **VIII.**

### **Bestimmungen über den Bodenverkehr, Genehmigungen**

Zum Vollzug dieser Urkunde ist eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich.

Ferner wurden die Voraussetzungen und Auswirkungen der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem Naturschutzrecht erörtert.

Die Vertragsteile beauftragen und ermächtigen den Notar zur Einholung

einer Stellungnahme hierwegen und gegebenenfalls zur Anzeige gemäß § 469 BGB.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt; Ansprüche des Erwerbers wegen Nichterfüllung werden ausgeschlossen.

## **IX.**

### **Ermächtigung des Notars**

Die Vertragsteile beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen und Bestätigungen einzuholen. Diese sollen mit ihrem Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten und rechtswirksam sein, sofern sie auflagenfrei erteilt werden.

Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Lastenfreistellungserklärungen zu entwerfen und einzuholen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen, soweit dies zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich ist.

## **X.**

### **Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Ausfertigung, Genehmigung, ihres Vollzuges und ihrer Betreuung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber, die übrigen Kosten der Lastenfreistellung der Veräußerer.

## **XI.**

### **Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

1. Ausfertigungen:
  - a) der Veräußerer,
  - b) der Erwerber,je nach grundbuchamtlichen Vollzug,
  
2. beglaubigte Abschriften:
  - a) das Grundbuchamt,
  - b) der Veräußerer,
  - c) der Erwerber,
  
3. einfache Abschriften:
  - a) das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
  - b) das Landratsamt -Gutachterausschuss-,
  - c) das Landratsamt Oberallgäu je im Auszug zur Stellungnahme zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten,
  - d) der Finanzierungsgläubiger des Erwerbers.

## **XII.**

### **Verpflichtung zur Mitbestellung von Grundpfandrechten**

Der Veräußerer erklärt sich bereit, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte durch den Erwerber mitzuwirken.

Hierzu treffen die Beteiligten folgende Vereinbarungen, die in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen:

1. Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.
2. Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen, soweit zur Lastenfreistellung erforderlich, direkt an die dinglichen Berechtigten, im Übrigen an den Veräußerer zu leisten.
3. Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keine persönliche Haftung. Der Erwerber hat den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen bleiben. Der Veräußerer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, und bewilligt die entsprechende Umschreibung im Grundbuch.

Unter diesen Voraussetzungen bevollmächtigt hiermit der Veräußerer den Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Abgabe aller Erklärungen zu vertreten, die zur Erfüllung seiner vorgenannten Mitwirkungspflicht erforderlich oder zweckdienlich sind.

Der Bevollmächtigte kann danach insbesondere Eintragungsbewilligungen abgeben, Eintragungsanträge stellen und den verpfändeten Grundbesitz der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen sowie alle zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen abgeben.

Von dieser Vollmacht kann nur beim Notar in Sonthofen oder seinem Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

### **XIII.**

#### **Hauptwohnsitzverpflichtung, Ankaufsrecht**

1. Der Erwerber verpflichtet sich, das vorbezeichnete Grundstück Fl.Nr. 845/2, nur von Personen nutzen zu lassen, die dort ihren Hauptwohnsitz im Sinne § 22 BMG haben. Die Wohnungen dürfen nicht zur Nutzung als Zweitwohnung verwendet werden. Die vorstehende eingegangene Verpflichtung übernimmt der Erwerber gegenüber der Sonthofer Förderstiftung auf die Dauer von 10 Jahren ab heute. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, diese Verpflichtungen und Bedingungen bei einer Veräußerung des Grundstücks oder von Teilen davon – auch von Wohnungs- und Teileigentum - den jeweiligen Erwerbern aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass auch diese verpflichtet sind, ihre Eigentumsnachfolger in gleicher Weise zu binden. Zur Sicherung der Hauptwohnsitzverpflichtung bestellt der Erwerber am Vertragsgrundbesitz eine  
beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
zugunsten der Sonthofer Förderstiftung und bewilligt deren Eintragung im Grundbuch. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch an nächstoffener Rangstelle einzutragen.
2. Für den Fall des Verstoßes gegen die vorstehend eingegangenen Verpflichtungen und Bedingungen wird hiermit der Sonthofer Förderstiftung ein

#### **Ankaufsrecht**

eingerräumt, welches die Sonthofer Förderstiftung entweder selbst ausüben kann oder durch von ihr zu benennende Bürger des Stadtgebiets Sonthofen ausüben lassen kann, welche mindestens seit fünf Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder Abkömmlinge von Bürgern sind, welche mindestens seit fünf Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder vor ihrem Ableben hatten.

Für den Ankauf gelten folgende Bestimmungen:

- a) Das Ankaufsrecht ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung durch die Sonthofer Förderstiftung von dem Ereignis, das die Ausübung des Ankaufsrechtes auslöst, auszuüben. Nach fruchtlosem Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten kann das Ankaufsrecht nicht mehr ausgeübt werden.
- b) Wird das Ankaufsrecht ausgeübt, gilt als Ankaufspreis 70 % - siebenzig vom Hundert - des Verkehrswertes des Ankaufsobjektes samt Bestandteilen und gesetzlichen Zugehörungen im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes. Der Verkehrswert wird von einem von der Sonthofer Förderstiftung zu bestimmenden, öffentlich bestellten, vereidigten Gutachter für beide Teile verbindlich festgestellt.

Der Ankaufspreis ist erst dann zur Zahlung fällig, wenn der Verpflichtete die Auflassung erklärt hat und alle zum lastenfreien Eigentumsübergang auf die Sonthofer Förderstiftung und/oder den Ankaufsbenannten notwendigen Gläubigererklärungen zur bedingungslosen Verwendung beim Notar vorliegen oder der lastenfreie Eigentumsübergang anderweitig sichergestellt ist.

- c) Die Verpflichtungen aus dem eingeräumten Ankaufsrecht hat der jeweilige Grundstückseigentümer jedem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- d) Sämtliche anlässlich des Ankaufs anfallenden Kosten und Steuern hat der Ankaufende zu tragen, ebenso die Kosten eines Schätzgutachtens.

Zur Sicherung des Ankaufsrechtes für die Sonthofer Förderstiftung wird die Eintragung einer befristeten

Auflassungsvormerkung

an dem Grundstück Fl.Nr. 845/2 der Gemarkung Sonthofen im Grundbuch bewilligt und

**beantragt.**

Bis zur Eintragung gelten die getroffenen Vereinbarungen in schuldrechtlicher Weise.

Die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch an nächstöffener Rangstelle und im Rang nach der vorbestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzutragen.

Die Sonthofer Förderstiftung verpflichtet sich, mit dieser Vormerkung im Rang hinter die zur Sicherung der Baufinanzierungsdarlehen bzw. Kaufpreisfinanzierungsdarlehen zu bestellenden Grundpfandrechte des Erwerbers oder seines Rechtsnachfolgers auf dessen Kosten jeweils zurückzutreten.