

Urkundenrolle Nr. /2016

F r i e d r i c h s h a f e n

Geschehen am

Vor mir,

Notar Bernhard Leins,

mit dem Amtssitz in Friedrichshafen erscheinen heute in meinem Büro in
88046 Friedrichshafen, Ehlersstraße 11:

1. Stefan Untereiner, dienstansässig in 88212 Ravensburg, Marienplatz 52,

handelnd nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigter auf
Grund Vollmacht in öffentlicher Urkunde vom 30.10.2012, die in Urschrift vorgelegt wird und
von der eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde als Beilage beigefügt ist, für die

Stadt Ravensburg, Postanschrift: 88212 Ravensburg, Marienplatz 26
(nachfolgend "Stadt" genannt)

2. Herr Alexander Weber, geboren am 16.06.1972, geschäftsansässig Ensisheimer Straße 8 in
88677 Markdorf,

hier handelnd in dieser Urkunde nicht in eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsbe-
rechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart HRB
729275 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

Betz und Weber BauPartner GmbH, Sitz Ludwigsburg,
(Anschrift: 71638 Ludwigsburg, Aldinger Straße 11),

(nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt)

Wegen des Nachweises der Vertretungsberechtigung gegenüber dem Grundbuchamt wird
gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf das beim Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart geführte
elektronische Handelsregisterblatt HRB 729275 verwiesen.

Der Erschienene gem. Ziff. 1 weist sich aus durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis. Ausweiskopie darf zu den Notarakten genommen werden. Der Erschienene gem. Ziff. 2 ist dem Notar persönlich bekannt.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

**Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnprojekt Bavendorfer Straße"**

Vorbemerkung

Die Erschienenen verneinen auf Befragung des Notars eine Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG.

Jede Vertragspartei erklärt für sich, dass sie bei Abschluss dieses Vertrags im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handeln.

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung wirksam, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" in Kraft tritt. Hiervor ausgenommen ist § 19.

Präambel

Der Planbereich wird bisher als gewerbliche Fläche genutzt. Durch den Umsiedlungswunsch des Betriebes soll eine Umnutzung des Gebietes zu einer Wohnbebauung erfolgen. Die Vorhabenträgerin plant eine Bebauung des Plangebiets mit sechs Mehrfamilienhäusern, die sich um einen grünen Innenbereich mit Quartiersplatz anordnen.

Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Die Vorhabenträgerin hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Bauvorhaben "Wohnanlage mit sechs Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage".
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" (Anlage 1) grau umgrenzten Grundstücke, Flst. Nrn. 2331/25, 2331/27, 2331/28 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 2320/2, 2456/1 und 2457.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung vom 14.10.2015 / 09.02.2016 (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros KMB PLAN | WERK | STADT | GMBH, Stand 14.10.2015 / 09.02.2016 (Anlage 2),
- c) Grunderwerbsplan vom 15.12.2015 (Anlage 3)
- d) Lageplan mit Darstellung der Abwasserleitung vom 09.02.2016 (Anlage 4)
- e) Lageplan mit Darstellung der Gasleitung vom 09.02.2016 (Anlage 5)

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Vertrages.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.10.2015 / 09.02.2016 insbesondere die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und die Schaffung eines grünen Innenbereichs mit Quartiersplatz.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens **12 Monate** nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen voll-

ständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens **12 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von **42 Monaten** ab Baubeginn fertig stellen.

- (3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Absatz 2 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
- die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive Umweltanalyse mit Abarbeitung der Umweltbelange und der artenschutzrechtlichen Belange
 - die Entwässerungsplanung
 - die Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013)
 - Untersuchung der Gebäude auf gebäudebewohnende Tierarten vor Abriss der Gebäude
 - Baugrund-/Geotechnisches Gutachten
 - Immissionsschutzfachliches Gutachten (Lärm)
- Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens der Vorhabenträgerin notwendig sind, sind von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen und zu veranlassen sowie laufend mit der Stadt abzustimmen. Technische Vorgaben der Stadt, die sich auf das Vorhaben beziehen, sind in die Planungen aufzunehmen. Sofern die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten der Vorhabenträgerin in Rechnung zu stellen.
- (3) Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen und Kanäle gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die auf ihrem Grundstück befindliche Straßenlaterne am Rande des östlichen Geltungsbereichs muss samt Anschlussleitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Alternativ ist im Nachgang zur Beurkundung des Vertrags und zum Satzungsbeschluss auch eine Duldung der Straßenlaterne am jetzigen Standort und Anschlussleitung mittels einer Absicherung im Grundbuch denkbar.

- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten. Besonders wird nochmals auf die Regelungen zu Rordungs- und Gebäudeabrisszeiten und Leitungsrecht hingewiesen.
- (6) Bei dem überplanten Standort in der Bavendorfer Straße handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort (Schreinerei). Zur Beurteilung eines möglichen Altlastenschadenspotentials wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Baumaßnahme von einem auf dem Altlastensektor erfahrenen Ingenieurbüro eine historische Altlastenuntersuchung durchzuführen. Die Altlastenuntersuchung dient der Ermittlung von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Verunreinigung und einer ersten Gefährdungsabschätzung. Dabei sind altlastenrelevante Bereiche zu lokalisieren und anzugeben, wo und in welchem Zeitraum auf dem Gelände bzw. Gebäude Schadstoffe gelagert oder mit solchen umgegangen wurden. Abhängig vom Ergebnis der Historischen Altlastenuntersuchung sind die weiteren erforderlichen Maßnahmen mit dem Umweltamt/ Herrn Maurer (Tel. 0751 85 4217) abzustimmen.
- (7) Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

§ 6 Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung und in Abstimmung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie zu erfüllen:
 - Pflanzung von 11 mittel- bis großkronigen standortgerechten Laubbäumen,
 - Pflanzung von mindestens 2 klein- bis mittelkronigen standortgerechten Laubbäumen im Bereich des geplanten Spielplatz/Quartiersplatz,
 - Pflanzung von mindestens 3 Sträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche,
 - intensive Begrünung der Tiefgarage (mindestens 0,5 m Überdeckung, davon mindestens 0,35 m durchwurzelbare Humusschicht),
 - extensive Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen (mindestens 0,1 m Substratdicke).

Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen. Die vorgegebenen Pflanzarten und Pflanzqualitäten sind zu beachten.

- (2) Die Freiflächenentwurfsplanung ist in ihrer Endfassung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie abzustimmen und freizugeben. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen.
- (3) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgte Pflanzung in Kenntnis zu setzen.
- (4) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf der Frist die Pflanzungen auf Kosten der Vorhabenträgerin zu veranlassen.
- (5) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt nach 4 Jahren durch die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18915 und 18916 1 Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege 4 Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen auf eigene Rechnung und in Abstimmung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie sowie der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zu erfüllen:
 - Installation von mindestens 10 Spaltenquartieren für Fledermäuse als architektonische Lösung oder künstliche Quartiere,
 - Einsatz von insektenschonender Beleuchtung und Verwendung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen nach neusten Stand des Insektenschutzes,
 - Verwendung von nicht spiegelnden Materialien an Außenfassaden und Fenstern sowie transparenten Bauteilen mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zum Schutz vor Vogelanprall.

Die gewählte Lösung bzw. Art der Fledermausquartiere ist von der Unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Die Stadt, Tiefbauamt / Abt. Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgte Installation in Kenntnis zu setzen. Die Quartiere sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Es wird empfohlen, zusätzlich künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten zu installieren (siehe textliche Festsetzungen im Bebauungsplan unter Hinweise Punkt 1.6).

§ 7 Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf ihre Kosten und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt herzustellen. Sollten durch das Vorhaben Schäden im öffentlichen Straßenraum entstehen, hat sie diesen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in gleicher Art und Güte nach Maßgabe der Stadt wiederherzustellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. T 8 "Leim Oberzell" als Gehweg ausgewiesene Fläche (nördlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnprojekt Bavendorfer Straße", Flst. 2456/1) in Abstimmung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau zu asphaltieren.
- (3) Die Stadt entfernt den Linkspfeil auf der Bavendorfer Straße (Flst. 2320/2) zwischen den Mittelinseln. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

TEIL II

KAUFVERTRAGSBESTIMMUNGEN

§ 8 Grundbuchstand

Im **Grundbuch von Ravensburg-Taldorf** ist

die Stadt Ravensburg als Eigentümerin der nachgenannten Grundstücke der Gemarkung Ravensburg-Taldorf eingetragen:

Blatt Nr. 2538 BV Nr. 1

Flst. Nr. 2320/2	Bavendorfer Straße	
	Verkehrsfläche	42 a 12 m ²

Abt. II und III: je kein Eintrag

Blatt Nr. 2881 BV Nr. 23

Flst. 2457	Uhlandstraße	
	Verkehrsfläche	55 a 01 m ²

Abt. II und III: je kein Eintrag

Blatt Nr. 2995 BV Nr. 1

Flst. 2456/1 Leim
 Verkehrsfläche 11 a 65 m²

Abt. II und III: je kein Eintrag

§ 9 Vertragspartner und -gegenstand

Die Stadt Ravensburg - künftig "Stadt" genannt -

verkauft an

die Firma Betz und Weber BauPartner GmbH mit Sitz in Ludwigsburg

- künftig "Vorhabenträgerin" genannt -

folgende Teilflächen - nachfolgend einheitlich "Vertragsgegenstand" genannt - :

- Teilfläche A mit ca. 22 m² des Grundstücks Flurstück Nr. 2457
- Teilfläche B mit ca. 24 m² des Grundstücks Flurstück Nr. 2457
- Teilfläche C mit ca. 20 m² des Grundstücks Flurstück Nr. 2320/2
- Teilfläche D mit ca. 15 m² des Grundstücks Flurstück Nr. 2456/1

Im beigefügten Lageplan vom 15.12.2015 (Anlage Nr. 3) sind die zu verkaufenden Flächen mit den o.g. Bezeichnungen farblich gekennzeichnet. Der Lageplan wird den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Für die endgültige Größe der Grundstücksteilflächen sind dabei die nach dem Lageplan bezeichneten Grenzen maßgebend; die angegebene ungefähre Größe ist nicht zugesichert.

Gemäß § 317 BGB ist die Bestimmung des genauen Grenzverlaufs dem/der zuständigen Vermessungsbeamten/in oder dem/der mit der Vermessung beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in nach billigem Ermessen unter Zugrundelegung des beiliegenden Lageplans überlassen.

Mitübereignet werden sämtliche Bestandteile und Rechte, sowie das gesetzliche Zubehör. Über Art und Umfang der mitübereigneten Sachen und Rechte sind sich die Vertragsparteien einig.

Der Antrag auf Vermessung wird von der Vorhabenträgerin gestellt. Die Kosten der Vermessung trägt die Vorhabenträgerin.

§ 10 Kaufpreis, Erschließungskosten, Zinsen

- (1) Der Kaufpreis für die vorgenannten Teilflächen mit insgesamt ca. 81 m² beträgt 285,00 €/m², somit vorläufig insgesamt **23.085,00 €** (dreißigtausendfünfundachtzig Euro).

- (2) Der Kaufpreis i. H. v. **23.085,00 €** ist innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Eintragung einer Eigentumsvormerkung für den Vertragsgegenstand zur Zahlung fällig.
Er ist in solange unverzinslich und nicht sicherzustellen. Die Zahlung ist ohne weitere Aufforderung so zu leisten, dass der Betrag am Fälligkeitstag auf dem noch von der Stadt zu benennenden Konto zur Verfügung steht.
Hat die Vorhabenträgerin den Kaufpreis bis zum Fälligkeitstag nicht bezahlt, kommt sie ohne Mahnung in Verzug. Im Verzugsfall ist der ausstehende Kaufpreis mit 9 Prozentpunkten p. a. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Auf die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen.

- (3) Eine sich durch Vermessung ergebende Flächendifferenz ist auf der Grundlage von 285,00 €/m² auszugleichen. Dieser Ausgleichsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig.

§ 11 Mängelhaftung

- (1) Rechte und Ansprüche der Vorhabenträgerin wegen Mängeln werden ausgeschlossen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist. Hiervon ausgeschlossen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Verkäuferin diese Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).

- (2) Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Vertragsgegenstandes und der dafür geltende Bebauungsplan sind der Vorhabenträgerin bekannt. Insbesondere wird seitens der Stadt keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Baugrundes übernommen. Es ist Sache der Vorhabenträgerin, weitere Informationen über die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes einzuholen und die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen.

- (3) Das Grundstück ist in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs nicht belastet. Die Stadt garantiert, dass Besitzrechte Dritter, insbesondere Miet- oder Pachtverhältnisse, am Vertragsgegenstand nicht bestehen.
- (4) Der Stadt sind im Bereich des Vertragsgegenstandes keine Altlasten bekannt. Sie übernimmt jedoch keine Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz oder für andere Verunreinigungen im Bereich des Vertragsgegenstandes, egal ob es sich dabei um den Boden oder das Grundwasser handelt. Ausgleichsansprüche der Vorhabenträgerin, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz sind ausgeschlossen.
Darüber hinaus stellt die Vorhabenträgerin die Stadt von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Vertragsgegenstand herangezogen werden.
- (5) Mit den Beteiligten wurde der Haftungsausschluss eingehend besprochen. Der Notar hat die Vorhabenträgerin darüber belehrt, dass ihr aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Vertragsgegenstandes keinerlei Ansprüche gegen die Stadt zustehen, sie also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

§ 12 Besitzübergabe

- (1) Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises nach § 10 und eventuell angefallener Verzugszinsen.
- (2) Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen von der Besitzübergabe an auf die Vorhabenträgerin über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung. Ab Besitzübergabe trägt die Vorhabenträgerin künftig entstehende Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).
- (3) Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt die Vorhabenträgerin ab dem 01.01.2016.

§ 13 Kosten und Grunderwerbsteuer

Die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Vorhabenträgerin. Vermessungs- und Abmarkungskosten und weitere künftig entstehende Vermes-

sungskosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 14 Vollmacht

Die Vorhabenträgerin erteilt für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt Ravensburg und den von diesem zum Vollzug dieses Vertrages Bevollmächtigten sowie den Notariatsangestellten - je einzeln - unwiderruflich Vollmacht, sie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bei der Auflassung und bei der Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug dieses Vertrags notwendigen Anträge und Bewilligungen zu vertreten.

§ 15 Auflassung

- (1) Die Auflassung wird nach Zahlung des Kaufpreises und evtl. angefallener Verzugszinsen erklärt.
- (2) Zur Sicherung des Anspruchs der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag auf Übertragung des Eigentums bewilligt die Stadt und beantragt die Vorhabenträgerin die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten der in § 9 genannten Grundstücke.
- (3) Auf die Rechtslage wurde eingehend hingewiesen. Über die Sicherungswirkung einer Vormerkung und über das Risiko fehlender Sicherung wurde von dem Notar belehrt.

§ 16 Leitungsrechte / Dienstbarkeiten

- (1) Im Vertragsgegenstand (Teilfläche von Flst. Nr. 2457) und im Grundstück Flst. Nr. 2331/25, das im Eigentum der Vorhabenträgerin ist, befindet sich eine Abwasserleitung, deren Verlauf (gelb gekennzeichnet) aus dem Lageplan vom 09.02.2016 (Anlage 4) ersichtlich ist. Die Vorhabenträgerin duldet diese Abwasserleitung entschädigungslos im Vertragsgegenstand (Teilfläche von Flst. Nr. 2457) und im Grundstück Flst. Nr. 2331/25 und gestattet der Stadt diese dauerhaft dort zu belassen, zu betreiben und ggf. zu erneuern.

Sämtliche Kosten, die durch die vorgenannten Baumaßnahmen entstehen, trägt die Stadt.

Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt oder den von dieser beauftragten Personen den jederzeitigen Zutritt zu dem Grundstück und die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten an der Leitung. Diese Maßnahmen sind vorab mit der Vorhabenträgerin abzustimmen. Die Stadt ist verpflichtet, nach Abschluss der

vorgenannten Arbeiten den früheren Zustand des Grundstücks soweit wie möglich wieder herzustellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung der Leitung führen könnte. Insbesondere darf eine Überbauung oder die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich nicht erfolgen, außer in Abstimmung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin.

Die Überlassung der Ausübung dieses Rechts an Dritte ist gestattet.

Die Stadt haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und dem Betrieb der Leitung entstehen und stellt die Vorhabenträgerin von allen Ansprüchen Dritter frei.

Die Vertragsparteien bewilligen zur Sicherung der vorgenannten Rechte der Stadt die Eintragung einer

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

zu Lasten des Vertragsgegenstandes und des Grundstücks Flst. Nr. 2331/25, Gemarkung Ravensburg-Taldorf, und zu Gunsten der Stadt im Grundbuch.

Antragstellung erfolgt bei Erklärung der Auflassung.

- (2) Im Vertragsgegenstand (Teilfläche von Flst. Nr. 2456/1) befindet sich eine Gasleitung, deren Verlauf (orange gekennzeichnet) aus dem Lageplan vom 09.02.2016 (Anlage 5) ersichtlich ist. Die Vorhabenträgerin duldet diese Gasleitung entschädigungslos im Vertragsgegenstand (Teilfläche von Flst. Nr. 2456/1) und gestattet der TWS Netz GmbH diese dauerhaft dort zu belassen, zu betreiben und ggf. zu erneuern.

Sämtliche Kosten, die durch die vorgenannten Baumaßnahmen entstehen, trägt die TWS Netz GmbH.

Die Vorhabenträgerin gestattet der TWS Netz GmbH oder den von dieser beauftragten Personen den jederzeitigen Zutritt zu dem Grundstück und die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten an der Leitung. Diese Maßnahmen sind vorab mit der Vorhabenträgerin abzustimmen. Die Stadt ist verpflichtet, nach Abschluss der vorgenannten Arbeiten den früheren Zustand des Grundstücks soweit wie möglich wieder herzustellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung der Leitung führen könnte. Insbesondere darf eine Überbauung oder die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich nicht erfolgen, außer in Abstimmung zwischen der TWS Netz GmbH und der Vorhabenträgerin.

Die Überlassung der Ausübung dieses Rechts an Dritte ist gestattet.

Die TWS Netz GmbH haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und dem Betrieb der Leitung entstehen und stellt die Vorhabenträgerin von allen Ansprüchen Dritter frei.

Die Vertragsparteien bewilligen zur Sicherung der vorgenannten Rechte der TWS Netz GmbH die Eintragung einer

beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

zu Lasten des Vertragsgegenstandes und des Grundstücks Flst. Nr. 2331/25, Gemarkung Ravensburg-Taldorf, und zu Gunsten der TWS Netz GmbH im Grundbuch.

Antragstellung erfolgt bei Erklärung der Auflassung.

§ 17 Verjährung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass entgegen § 196 BGB die Verjährungsfrist 30 Jahre beträgt.

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die vorgenannten Bestimmungen dieses Vertrages an evtl. Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger in geeigneter Weise weiterzugeben.

TEIL III

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Kostentragung

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten sowie verwaltungsinterne Kosten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung stehen, in Rechnung stellen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden, insbesondere auch:
- a) Planungskosten sowie Kosten für die Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (§ 5)
 - b) Kosten im Zusammenhang mit den Grünflächen, Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Artenschutz (§ 6)
 - c) Kosten für die Erschließung (§ 7)
 - d) Kosten für Gutachten, insbesondere
 - Schalltechnische Untersuchung; ISIS, Riedlingen, August 2015
 - Geotechnischer Kurzbericht; BauGrund Süd, Bad Wurzach, 18.09.2015
 - Altlastengutachten
 - e) Verwaltungsinterne Kosten
 - f) Vermessungskosten (§ 9)
 - g) Kosten und Grunderwerbsteuer (§ 13)
- Dazu haben Stadt und Vorhabenträger einen Kostenübernahmevertrag vom 22.06.2015/ 01.07.2015 abgeschlossen.
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält der Vorhabenträger von der Stadt eine Rechnung, in der die o.g. Kosten aufgeführt sind. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung auf ein Konto der Stadt zu überweisen.

§ 19a Begriffsbestimmung der Kosten

- (1) Planungskosten i. S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen sowie ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
- (2) Verwaltungsinterne Kosten i. S. dieses Vertrages sind diejenigen Kosten, die der Stadtverwaltung durch die verfahrenstechnische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen (§ 4b BauGB) mit Ausnahme der Kosten für notwendige hoheitliche Verfahrensschritte, die von der Stadt durchzuführen sind. Die verwaltungsinternen Kosten sind mehrwertsteuerfrei. Die verwaltungsinternen Kosten werden von der Stadt auf der Grundlage von Stundennachweisen und den Personalkostensätzen je Arbeitsstunde entsprechend der VwV-Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

§ 20 Rechtsnachfolge

- (1) Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB).
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen hat.

§ 21 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 22 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.
- (2) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen oder durch technische Vorgaben der Stadt nicht bestimmt sind, bestimmt diese die Vorhabenträgerin nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (3) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 23 Rücktrittsrechte

- (1) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten abweicht. Der Rücktritt ist nur innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Weicht der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unwesentlich von dem vorliegenden Entwurf mit den dort enthaltenen Eckdaten und Inhalten ab, richten sich die von der Vorhabenträgerin zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Die Stadt kann vor Erklärung der Auflassung vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis nicht vertragsgemäß von der Vorhabenträgerin bezahlt wurde. Im Falle eines Rücktrittes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.
- (3) Beide Vertragsparteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 4 Abs. 3 oder in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird. Der Rücktritt ist nur innerhalb von acht Wochen nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.
- (4) Im Falle eines Rücktritts bleiben die Zahlungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin nach § 19 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

§ 24 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 19 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

§ 25 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Ravensburg.

§ 26 Ausfertigungen und Abschriften

Von dieser Urkunde sollen Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden an:

a) Ausfertigungen:

- das zuständige Grundbuchamt - 1 -

b) Beglaubigte Abschriften:

- Stadt Ravensburg - 3 -

- Betz und Weber BauPartner GmbH - 2 -

- Gemarkungsgemeinde - Gutachterausschuss - 1 -

- Finanzamt - Grundstückswertstelle - 1 -

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, die Lagepläne den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift und die Lagepläne von den Anwesenden genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: