

Stand 30.01.2008
Stand Beurkundung

Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Georgstraße/Flurstück 1045/1"

zwischen

1. Der Stadt Ravensburg

(nachfolgend "Stadt" genannt)

einerseits und

2. Herrn Elmar Sipple

Bachstraße 7, 88214 Ravensburg

(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

andererseits.

TEIL I

ALLGEMEINES

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben an der "Georgstraße/ Flurstück 1045/1" und die Erschließung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan "Georgstraße/ Flurstück 1045/1" des Büros Waßmann vom 18.01.2008/30.01.2008/23.04.2008 (Anlage 1) schwarz gestrichelt umgrenztes Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteil des Durchführungsvertrages sind

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Waßmann (Anlage 1) vom 18.01.2008/30.01.2008/23.04.2008
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan des Büros Waßmann (Anlage 2) vom 18.01.2008/30.01.2008/23.04.2008, bestehend aus Lageplan mit Textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
- c) der Lageplan zum Grunderwerb des Stadtplanungsamtes mit Darstellung der vom Vorhabenträger abzugebenden Fläche und mit Darstellung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu versehenden Fläche (Anlage 3) vom 11.01.2008

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig zur Durchsicht vor. Sie werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

TEIL II VORHABEN

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Flurstück. Nr. 1045/1.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens mit Erschließung nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 6 (sechs) Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.

§ 5 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Ausarbeitung und Erstellung aller durch das Vorhaben erforderlichen Planungen und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere:
 - die Vorhaben- und Erschließungsplanung
 - den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sämtliche Fachplanungen sind vom Vorhabenträger zu beauftragen und zu veranlassen. Sofern die Stadt Dritte mit der Ausarbeitung der o.g. Planung oder der Erstellung erforderlicher Gutachten beauftragt oder beauftragt hat, ist die Stadt berechtigt, diese Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt insbesondere zu folgenden Leistungen:
- a) Freilegung der Grundstücke im Vorhabengebiet hinsichtlich der ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.
 - b) Ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials unter Beachtung der öffentlich rechtlichen Vorschriften. Das Recycling von Baustoffen im Verfahrensgebiet ist nicht zulässig.
 - c) Tiefgaragen zu- und -abfahrt ist mit schallabsorbierenden Seitenwänden zu gestalten.
 - d) Begrünung der Tiefgaragenseitenwand nachbarseitig dauerhaft mit Kletterpflanzen (d.h. Wurzelkletterer, Rank- und Schlingpflanzen sowie Spreizklimmer).
- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt, Rechts- und Ordnungsamt abzustimmen.
- (5) Fassadenabwicklung und Materialfestlegungen
Die Materialien werden wie folgt festgelegt:
- grelle und glänzenden Materialien und Farben sind nicht zulässig
 - Glasflächen/-füllung: nicht spiegelnd
 - Brüstungsgeländer im Bereich des Staffelgeschosses sind in Glas auszuführen
 - extensive und dauerhafte Dachbegrünung des Flachdaches des Staffelgeschosses sowie der Tiefgaragendecke mit einer Substratschicht von mind. 8 cm
 - Technische Aufbauten sind zu verkleiden
 - Werbeträger und Schriftzüge: nicht selbstleuchtend
- Die gesamten Fassaden- und Dachgestaltungsdetails sowie die Anbringung von Werbeanlagen sind einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Der Vorhabenträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung seines Grundstücks die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Außenanlagen und Dachbegrünungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monaten nach Baufertigstellung ausgeführt worden sein. Die Stadt wird berechtigt nach Ablauf der Frist die Pflanzung der Bäume auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu veranlassen.

TEIL III

ERSCHLIEßUNG

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt und Kostentragung

- (1) Die Stadt verpflichtet sich zur Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen und des Verkehrsgrüns einschließlich der Gehwegflächen, die weiterhin im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben.

- (2) Die Kosten, des durch die Stadt herzustellenden Gehwegabschnittes, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wird dem Vorhabenträger nach Fertigstellung in Rechnung gestellt.

§ 7 Übernahme des Gehweges durch die Stadt

Nach Fertigstellung des in § 6 Abs. 2 bezeichneten Gehwegabschnittes übernimmt die Stadt denselben in ihre Baulast. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

§ 9 Vertragspartner und -gegenstand

Der Vorhabensträger

übereignet an

die Stadt Ravensburg

kosten- und lastenfrei von dem v.g. Grundstück Flst. Nr. 1045/1, Gemarkung Ravensburg, eine Teilfläche mit ca. 250 qm (Vertragsgegenstand), die im beiliegenden Lageplan (Anlage 3) vom 11.01.2008 des Stadtplanungsamts Ravensburg rot gekennzeichnet ist. Für die endgültige Größe des Vertragsgegenstands sind dabei die nach dem Lageplan bezeichneten Grenzen maßgebend; die angegebene ungefähre Größe ist nicht zugesichert.

Die Stadt Ravensburg verpflichtet sich, das Eigentum an der vermessenen Teilfläche zu übernehmen.

Die Lastenfreiheit in Abt. II wird nur insoweit geschuldet als grundbuchgerechte Löschungs- bzw. Freigabeunterlagen ohne Rechtsstreit erlangt oder die Gegenstandslosigkeit durch Bescheinigung des Vermessungsamts nachgewiesen werden kann.

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

Der v.g. Lageplan (Anlage 3) wurde den Anwesenden vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Mitübereignet werden sämtliche Bestandteile und Rechte, sowie das gesetzliche Zubehör, soweit es im Eigentum des Vorhabensträgers steht. Über Art und Umfang der mitübereigneten Sachen und Rechte sind sich die Vertragsparteien einig.

Der Antrag auf Vermessung wird von der Stadt gestellt. Die Kosten der Vermessung trägt der Vorhabensträger.

§ 10 Entgelt

Die Übereignung der v.g. Teilfläche erfolgt unentgeltlich.

§ 11 Rechtsmängelhaftung

Der Vertragsgegenstand ist frei von Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs, die nicht Zwecken der Stadt Ravensburg dienen, und frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen zu übereignen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anders Bestimmt ist.

Den Löschungen der in Abt. III eingetragenen Belastungen wird allseits zugestimmt.

Dieser Vertrag wird unwirksam (auflösende Bedingung), wenn nicht bis zum 02.05.2008 grundbuchgerechter Löschungsunterlagen (Freigabeerklärungen) bezüglich der in Heft 14894 Abt. III Nr. 1 – 3 eingetragenen Grundschulden entweder beim beurkundenden Notar oder der Stadt Ravensburg, Herrn Meschenmoser, auflagen- und bedingungsfrei vorliegen.

Dem Vorhabensträger ist bekannt, dass insofern der vorhabensbezogene Bebauungsplan vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg dann nicht rechtswirksam beschlossen werden kann.

§ 12 Sachmängelhaftung

Ansprüche und Rechte der Stadt Ravensburg wegen Sachmängel am Vertragsgegenstandes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn der Vorhabensträger handelt vorsätzlich. Der Vorhabensträger erklärt, dass ihm versteckte Sachmängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben.

Die Stadt Ravensburg hat den Vertragsgegenstand besichtigt; sie erwirbt ihn im besichtigten Zustand.

Hinsichtlich der Schäden, die ab heute bis zur Besitzübergabe durch eine unsachgemäße Nutzung des Vertragsgegenstands verursacht werden und die ab heute bis zur Besitzübergabe auftretenden und erkennbaren Schäden auf Grund heute noch versteckten Mängel gilt vorstehender Ausschluss jedoch nicht.

Der Haftungsausschluss gilt weiter nicht für Ansprüche nach § 309 Ziff. 7 BGB (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden).

Mit den Beteiligten wurde der vorstehend vereinbarte Ausschluss ausführlich besprochen. Der Notar hat die Stadt Ravensburg darüber belehrt, dass ihr aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln am Vertragsgegenstand, für die der Vorhabensträger nach vorstehender Regelung nicht einzustehen hat, keinerlei Ansprüche gegen den Vorhabenträger zustehen, sie also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

§ 13 Vollmacht

Der Vorhabensträger erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt und den von diesem zum Vollzug dieses Vertrags Bevollmächtigten – je einzeln – unwiderruflich Vollmacht, ihn 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 Erklärungen zu vertreten.

§ 14 Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags, seines Vollzugs und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, soweit sich nachstehend nichts anderes ergibt, der Vermessung und Vermarkung, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Vorhabensträger.

§ 15 Auflassungsvormerkung

Der Vorhabensträger **bewilligt** zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Ravensburg auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch zu Lasten des v.g. Stammgrundstücks und zu Gunsten der Stadt Ravensburg.

Der Vorhabensträger **beantragt** diese Eintragung.

§ 16 Verjährung

Entgegen der gesetzlichen Bestimmung verjährt der Anspruch auf Übertragung des Eigentums in 30 Jahren.

§ 17 Dienstbarkeit

Der Vorhabensträger räumt der Stadt Ravensburg für sich und seine Rechtsnachfolger auf dem Grundstück Flst. Nr. 1045/1 ein Gehrecht für die Öffentlichkeit ein. Die Ausübung des Gehrechts ist auf die im v.g. Lageplan (Anlage 3) blau gekennzeichnete Fläche mit ca. 180 m² beschränkt. Die Stadt Ravensburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten (Öffentlichkeit) zu überlassen.

Der Lageplan wurde den Anwesenden vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung des eingeräumten Rechts führen könnte.

Die Einräumung des Rechts erfolgt unentgeltlich.

Der Vorhabensträger **bewilligt**, die Stadt Ravensburg **beantragt** die Eintragung einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 1045/1 der Gemarkung Ravensburg und zu Gunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt Ravensburg eine entsprechende Baulast zu bestellen.

§ 17 a Besitzübergabe

Die Besitzübergabe des Kaufgegenstandes an die Stadt Ravensburg erfolgt mit Inanspruchnahme der Fläche zur Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt.

TEIL V

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten, insbesondere:

- Kosten für die Begrünung der Tiefgaragenseitenwand gem. § 5 Abs. 3d
- Kosten für die Herstellung der Außenanlagen, der Dachbegrünung gem. § 5 Abs. 6
- Kosten für die Herstellung der Gehwegflächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden gem. § 6 Abs. 2

§ 19 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt entbindet den heutigen Vorhabenträger persönlich aus seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst dann, wenn vorgenannte Rechtsnachfolgerverpflichtung erfolgt ist.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 20 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 21 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) 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 Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 22 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.
- (3) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmen sich diese nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

§ 23 Rücktrittsrechte

Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Georgstraße/ Flst. 1045/1" von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 2) nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 18 getroffenen Kostenregelung. Der beurkundende Notar erhält eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zur Kenntnis. Im Falle eines Rücktrittes sind gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.