

Urkundenrolle Nr. 75 /2018

R a v e n s b u r g

Beurkundet am 21.06.2018

Vor mir,

Notar Dr. Thilo Wagner, mit dem Amtssitz in Ravensburg,  
erscheinen heute in meinem Büro in 88212 Ravensburg, Marktstraße 12:

1. Herr 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 Lothar Reger
3. Herr Jesús Morales,  
beide geschäftsansässig in 88212 Ravensburg, Reichlestraße 21,

handelnd aufgrund Vollmacht des Notars Dr. Thilo Wagner, UR-Nr. 75/2018, nicht in eigenem Namen, sondern in ihrer Eigenschaft als gesamtvertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder der Genossenschaft unter der Firma

Bau- und Sparverein eG (BSV)  
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

Der Erschienene Ziff. 1 ist dem Notar persönlich bekannt. Die Erschienenen Ziff. 2 + 3 weisen sich aus durch gültigen, mit Lichtbild versehenen Ausweis. Ausweiskopie darf zu den Notaraktten genommen werden.

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

## **Durchführungs- und Grundstücksvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg"**

### **Vorbemerkung**

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

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

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung wirksam, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg" in Kraft tritt. Hiervon ausgenommen ist § 20 (Kostentragung).

### **Präambel**

Die Vorhabenträgerin plant im Wohngebiet Galgenhalde ihren Wohnungsbestand zwischen Meersburger Straße und Absenreuterweg zeitgemäß zu erneuern und im Sinne der Nachverdichtung zu ergänzen. Basierend auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs ist die Errichtung eines überwiegend 4-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Meersburger Straße vorgesehen, außerdem werden zwei unsanierte Gebäuderiegel abgerissen und wiederum durch zwei ebenfalls 4-geschossige Neubauten ersetzt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird eine Tiefgarage errichtet, die von der Meersburger Straße aus erschlossen wird. Zentrales Element des Entwurfes ist die offene Durchwegung des Gebietes, so dass der Versorgungsbereich Mittelöschplatz an das südlich angrenzende Wohngebiet Galgenhalde fußläufig durch das neue Wohnquartier angebunden ist.

Für das Vertragsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Vorhabenträgerin

hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt abgestimmt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Am 24.10.2016 hat der Gemeinderat den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" zugestimmt. Mit dem Vorhaben wird die Vorhabenträgerin auch diese Grundsätze übernehmen. Durch entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag, Bewilligung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sowie einer Bewehrung (Vertragsstrafe bei Nichtbeachtung der Regelungen) werden die Grundsätze rechtlich sichergestellt.

## **TEIL I DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 genannte Bauvorhaben "Meersburger Straße / Absenreuterweg".
- (2) Das Vertragsgebiet sowie der Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße / Absenreuterweg" umfassen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg" vom 26.06.2017 / 13.11.2017 / 14.05.2018 (Anlage 1) schwarz umgrenzten Grundstücke Flst-Nrn. 992/1, 992/4, 992/5, 992/6, 992/7, 992/9, 993/1, 993/5, 994/1, 994/2 und 994/3 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 992, 992/2, 992/3, 938/4 und 938/8.

Der zukünftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg" vom 26.06.2017 / 13.11.2017 umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg" blau umgrenzten Grundstücke (Anlage 2).

### **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße / Absenreuterweg" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 26.06.2017 / 13.11.2017 / 14.05.2018 (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Teleinternetcafe Berlin, bestehend aus Lageplan / Dachaufsicht, Grundriss Untergeschoss, Grundriss Erdgeschoss, Grundriss Regelgeschoss, Ansichten / Schnitte vom 26.06.2017 / 13.11.2017 (Anlage 2),

- c) Grunderwerbsplan mit Darstellung der von der Stadt an die Vorhabenträgerin zu verkaufenden Flächen vom 02.11.2017 (Anlage 3),
  - d) Zeitplan Bauabschnitte (Anlage 4)
  - e) Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" vom 13.12.2016 (Anlage 5),
  - f) Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum", Stand 18.10.2017, (Anlage 6)
  - g) Wohnflächenberechnung (Anlage 7)
  - h) Nachweis des gebundenen Wohnraums (Bauzeichnung) (Anlage 8)
  - i) Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums, Stand November 2012 (Anlage 9)
  - j) Lageplan mit Darstellung des Abwasserkanals (Anlage 10),
  - k) Entwässerungskonzept vom 22.03.2018 (Anlage 11)
  - l) Stellplatzsituation während den Bauabschnitten (Anlage 12)
- 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 26.06.2017 / 13.11.2017 insbesondere:

- Bau eines überwiegend 4-geschossigen Gebäuderiegels entlang der Meersburger Straße
- Abriss von zwei unsanierten Gebäuderiegeln und Ersatz durch zwei ebenfalls 4-geschossige Neubauten
- Bau einer Tiefgarage mit Erschließung von der Meersburger Straße

Geringe Verschiebungen der Baukörper innerhalb der Baugrenzen sind unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften ohne eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans möglich.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
- (2) Es werden folgende drei Bauabschnitte gebildet (siehe Anlage 4):
  - 1. Bauabschnitt: Haus A; 2018/2019
  - 2. Bauabschnitt: Haus C; 2020/2021
  - 3. Bauabschnitt: Häuser D und E; 2022/2023 und Haus B; 2024

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens **12 Monate** nach In-Kraft-Treten des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag für das geplante Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens **18 Monate** nach Bestands- bzw. Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es bis 2025 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 die für die Erschließung (wie in § 7 näher definiert) 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 nach Abstimmung mit der Stadt, insbesondere fallen noch an:
- die Objektplanung Verkehrsanlagen (entsprechend HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4), für die Planung der Linksabbiegespur mit dazugehöriger Erweiterung der Lichtsignalanlage (§ 7 Abs. 2)
  - die Ingenieurvermessung (entsprechend HOAI 2013, Anlage 1, Abschnitt 1.4), einschließlich Bestandsvermessung
  - die Objektplanung Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013, Teil 3 Abschnitt 2)
  - das Entwässerungskonzept
  - sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Planung insbesondere
    - Altlastenuntersuchung
    - ökologische Baubegleitung mit Monitoring
  - Katastervermessung
  - Neuordnung der Grundstücke

Sämtliche Fachplanungen, soweit sie für die Durchführung des Vorhabens der Vorhabenträgerin notwendig sind, sind von der Vorhabenträgerin im Einvernehmen 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 nach Rücksprache mit der Vorhabenträgerin 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.
- (4) Die Baustelleneinrichtung ist einvernehmlich mit der Stadt (Ordnungsamt, Bauordnungsamt, Feuerwehr) und den Angrenzern abzustimmen. Dazu muss ein funktionierendes Konzept vorgelegt werden.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird ein Außenbeweissicherungsverfahren gegenüber der Bestandsbebauung im Huberöschweg und der Ecke Meersburger Straße / Rahlenweg durchführen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat die Vorschriften und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Mindestlänge von 15 m für die Aufstellfläche vor der Schranke der Tiefgarage im Untergeschoss (Tiefgarageneinfahrt) herzustellen, um den Verkehrsfluss auf der Meersburger Straße nicht zu behindern.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf für das Vorhaben mindestens weitere 20 % Stellplätze umzusetzen. Diese müssen allgemein erreichbar sein. Dadurch soll ein Stellplatz-Schlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit des Bau- und Sparvereins im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Meersburger Straße / Absenreuterweg" erreicht werden.
- (9) Werden Stellplätze während der Bauphase in Bereichen angelegt (Anlage 12), die nicht im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind, stellen diese nur eine temporäre Übergangslösung während der Bauzeit dar und werden im Anschluss den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zurückgebaut.

## **§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote**

- (1) Die Vorhabenträgerin hat die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Meersburger Straße / Absenreuterweg" festgesetzten Pflanzgebote auf eigene Rechnung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie zu erfüllen.
- (2) Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt worden sein. Sollten Bauabschnitte gebildet werden, ist der Umfang des jeweiligen Bauabschnittes dem Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie vorzulegen und der Umfang der in diesem Abschnitt durchzuführenden Pflanzungen mit dieser abzustimmen. Das Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie ist über die erfolgte Pflanzung zeitnah zu informieren.

- (3) Die Abnahme der Pflanzungen erfolgt vier Jahre nach der Pflanzung durch das Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie. Dabei hat die Prüfung der Fertigstellungspflege durch diese gemäß DIN 18915, 18916 ein Jahr und die Prüfung der Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vier Jahre nach der Pflanzung zu erfolgen. Die Vorhabenträgerin vereinbart dazu die Termine mit der Abteilung Grünflächen und Ökologie.
- (4) Während der Baumaßnahme hat die Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung Vorkehrungen zu treffen, um die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume (Pflanzbindung) und deren Wurzelbereiche ausreichend zu schützen (insbesondere bei der Entsiegelung der öffentlichen Parkplätze beim Absenreuterweg und bei der Neuanlage der Stellplätze auf dem gesamten Grundstück der Vorhabenträgerin). Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.  
Die Baumschutzmaßnahmen insbesondere im Bereich der Lärmschutzwand sind vor Baubeginn von der Abteilung Grünflächen und Ökologie abzunehmen.
- (5) Die Freiflächenentwurfplanung inklusive Spielplatzplanung ist in ihrer Endfassung mit dem Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie abzustimmen und von dieser freizugeben. Für die Baumpflanzungen in der Mittelinsel der Meersburger Straße sowie für die Errichtung, Gründung und Fundamentierung der Lärmschutzwand an der Meersburger Straße sind zusätzlich Ausführungsdetails vorzulegen. Hierzu sind die aussagekräftigen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen. Die Entwurfsplanung und die Ausführungsdetails sind vom Tiefbauamt / Abteilung Grünflächen und Ökologie zu prüfen.
- (6) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet für Vorbereitung, Durchführung und Monitoring der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Maßnahmen und Vorgaben aus der "Artenschutzrechtlichen Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg", Ravensburg der Biologen Löderbusch und Ramos vom 26.06.2017 mit Ergänzungen vom 08.07.2017 sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Abschlussbericht der ökologischen Baubegleitung und des Monitorings sind dem Stadtplanungsamt in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- (7) Nach erfolgter Abnahme der öffentlichen Grünfläche geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über, die Stadt übernimmt ab diesem Zeitpunkt auch die Unterhaltungspflege. Während der Baumaßnahme obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Vorhabenträgerin.
- (8) Die Vorhabenträgerin pflanzt 3 Ersatzbäume im Mittelstreifen der Meersburger Straße, (STU 20-25 mit überbaubarem Baumsustrat gemäß der aktuellen Fassung der FLL) und 3 Ersatzbäume entlang des BSV-Gbäudes auf eigene Kosten. Anstelle der Ausgleichszahlung für weitere 6 Bäume i. H. v. 18.000 € sind grundsätzlich Ersatzpflanzungen mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen in der Pflanzgröße mindestens STU 18-20 Pflanz-

zung gemäß Vorgaben der FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2" in der jeweils gültigen Fassung im Quartier Galgenhalde möglich. Die Standorte und Baumarten sind mit der Abteilung Grünflächen und Ökologie des Tiefbauamtes der Stadt Ravensburg einvernehmlich abzustimmen. Die Pflanzungen erfolgen nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Erfolgen bis 2026 keine Ersatzpflanzungen, werden 3.000 € pro Baum in Rechnung gestellt.

- (9) 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 durchführen zu lassen.

### **§ 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 der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau, 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 Bordsteinkante entlang der Bushaltestelle in der Meersburger Straße wird nicht verlegt. Das Buswartehäuschen / die Überdachung wird am Gebäude realisiert. Der genaue Standort wird durch die Vorgaben der Gebäudegrundrisse festgelegt. Die Vorhabenträgerin gestattet einen Anbau am Gebäude auf einer Fläche des Kaufgegenstandes (sh. Teil II § 10).

Der Abstand zwischen Bordsteinkante und Buswartehäuschen bzw. Vorderkante der Überdachung muss mindestens 2,75 m betragen.

Die Kosten für die Überdachung übernimmt die Stadt. Diese Kosten werden auf 25.000,00 € gedeckelt. Die Planung bzgl. Größe und Ausstattung des Buswartehäuschens / der Überdachung erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Es muss ein ausreichender Wetterschutz gewährleistet sein.

Mögliche Umplanungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Buswartehäuschen stehen, übernimmt die Stadt bis zu einer Summe von 15.000,00 Euro.

- (3) Die Vorhabenträgerin hat die Linksabbiegespur einschließlich Lichtsignalanlage in der Meersburger Straße zu planen und zu bauen. Hierfür sind in Abstimmung mit der Stadt, Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau, ein qualifiziertes Ingenieurbüro und eine leistungsfähige Straßenbaufirma zu beauftragen. Die Arbeiten sind nach den aktuellen "Regeln der Technik" (z.B. RASt, RStO 12) zu planen und auszuführen. Die Beauftragung des Büros hat nach der Honorarordnung für Ingenieure und Architekten (HOAI 2013) zu erfolgen.

Das Büro ist mit allen Leistungsphasen und der örtlichen Bauüberwachung als besondere Leistung zu beauftragen. Die Auswahl des Ingenieurbüros bedarf der Zustimmung des Tiefbauamtes / Abteilung Straßenbau. Die Vor- und Entwurfsplanung der Linksabbiegespur einschließlich Lichtsignalanlage ist einvernehmlich mit dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau abzustimmen. Die Ausführungsplanung ist dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau mindestens sechs Wochen vor Ausschreibung bzw. Ausführung vorzulegen. Die ausführungsfähige Ausführungsplanung ist vor Ausschreibung bzw. Ausführung vom Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau freizugeben.

Die Kosten der Herstellung für die Linksabbiegespur sowie aller damit zusammenhängenden Straßenbaumaßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

Die Kosten der Herstellung für die Ampelanlage sowie für die Programmierung trägt die Vorhabenträgerin zu  $\frac{1}{4}$ , die Stadt zu  $\frac{3}{4}$ .

- (4) Für den Absenreuterweg wird vor Beginn der Baumaßnahme ein Beweissicherungsverfahren auf Kosten der Vorhabenträgerin durchgeführt. Die Vorhabenträgerin trägt nach Abschluss der Baumaßnahme die Kosten für die Reparatur der durch die Maßnahmen entstandenen Schäden.
- (5) Die Straßenbauarbeiten dürfen nur von einer leistungsfähigen Straßenbaufirma ausgeführt werden. Die durchzuführenden Arbeiten sind anhand eines Leistungsverzeichnisses zu definieren. Das Leistungsverzeichnis ist vom beauftragten Ingenieurbüro zu erstellen und wird Vertragsgegenstand des Bauvertrages mit der Straßenbaufirma. Die Auswahl der Baufirma bedarf der Zustimmung des Tiefbauamtes / Abteilung Straßenbau.
- (6) Während der Baumaßnahme obliegt die Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Verkehrsfläche der Vorhabenträgerin bzw. deren beauftragter Straßenbaufirma.
- (7) Der Ausführungsbeginn der Arbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Tiefbauamt / Abteilung Straßenbau rechtzeitig mitzuteilen. Die Mitarbeiter der Abteilung Straßenbau haben zu Kontrollzwecken der Straßenbaumaßnahme ein Betretungsrecht der Baustelle. Die örtliche Bauüberwachung entsprechend der HOAI erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro. Sollten die Arbeiten nicht nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden, kann das Tiefbauamt sofortige Nachbesserungen verlangen.
- (8) Die Straßenbauarbeiten sind nach deren Fertigstellung vom Tiefbauamt abzunehmen. Hierzu hat ein gemeinsamer Termin mit der ausführenden Baufirma, der Vorhabenträgerin, des bauüberwachenden Ingenieurbüros und dem Tiefbauamt stattzufinden. Erst nach mangelfreier Abnahme geht die Verkehrssicherungspflicht zurück an den Straßenbaulastträger.

Ausgenommen sind etwaige Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsfrist.

- (9) Das gesamte private Entwässerungsnetz ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes neu zu ordnen und herzustellen. Im Bereich der geplanten Neubauten (inklusive der kreuzenden Leitungen) sind die bestehenden Entwässerungsanlagen neu

herzustellen. Das beiliegende Gesamtentwässerungskonzept ist Teil des Genehmigungsverfahrens (Anlage 11).

### **§ 8 Vermessung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Angaben der Stadt, Stadtplanungsamt, innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Bestandsvermessung in Lage und Höhe für die oben genannten Bereiche durchzuführen. Die Vermessungsdaten sind

- als dxf- Datei und
- als ASC II-Datei, mit Formatbeschreibung und
- als Bestandsplan, im PDF-Format

zu übergeben. Die Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.

Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine Katastervermessung zu beauftragen.

### **§ 9 Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum"**

- (1) Es gelten die Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften (Anlagen 5 + 6). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beachtung und Anwendung dieser Regelungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Bauzeichnung gekennzeichneten Wohnungen (siehe Anlage 8) entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich entsprechend dieser Regelungen zu vermieten.  
Die erforderliche Quote von 20 % wird laut Wohnflächenberechnung (Anlage 7) erreicht.
- (3) Das Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg bzw. das Landeswohnraumförderungsgesetz und dessen Durchführungshinweise sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Darin sind insbesondere die jeweils gültigen angemessenen Wohnungsgrößen aufgeführt.
- (4) Soweit die Stadt entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften Abweichungen von den Regelungen genehmigt, ist eine Änderung dieses Vertrages nicht notwendig.
- (5) Die Verpflichtungen dieses Paragraphen obliegen der Vorhabenträgerin sowie ihren Rechtsnachfolgern.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
  - a) zur Übernahme einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit) folgenden Inhalts für die Stadt Ravensburg:  
*Die Wohnungen Nr. A-01.1, A-01.3, A-02.1, A-02.2, A-02.4, B-02.2, B-02.3, B-02.5, B-03.2, B-03.3, C-02.1, C-02.2, C-02.3, C-02.5, E-02.3, E-02.4, E-02.5, E-02.6, E-02.8, E-03.8 sind entsprechend der Regelungen des Vertrags vom 21.06.2018 für einen*

*Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten.*

sowie

- b) sämtliche Rechtsnachfolger/Käufer der Wohnungen Nr. A-01.1, A-01.3, A-02.1, A-02.2, A-02.4, B-02.2, B-02.3, B-02.5, B-03.2, B-03.3, C-02.1, C-02.2, C-02.3, C-02.5, E-02.3, E-02.4, E-02.5, E-02.6, E-02.8, E-03.8 im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen dieses Vertrages für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind.

Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.

- (7) Vertragsstrafe bei Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zur Vermietung des gebundenen Wohnraums:

Vertragsstrafen werden durch nicht diesen Regelungen entsprechenden Vermietungen ausgelöst, soweit diese Abweichungen von den Regelungen nicht vorab von der Stadtverwaltung Ravensburg entsprechend Ziffer 4 der Anwendungsvorschriften zu den Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" schriftlich genehmigt worden sind.

Eine Vertragsstrafe ist in folgenden Fällen zu zahlen und wird wie folgt berechnet:

- a) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:  
Zu bezahlen ist der Differenzbetrag der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete zur um 14% reduzierten ortsüblichen Vergleichsmiete (= höchstzulässige Miete), zu der nach diesen Regelungen vermietet werden darf. Dieser Differenzbetrag unterliegt einer Verzinsung von 3% auf die Dauer der vertragswidrigen Belegung. Dies gilt ab dem Moment des Beginns des vertragswidrigen Mietvertrages bis zum Ende der Vertragswidrigkeit.
- b) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer nicht diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:  
Zu bezahlen ist ein Betrag, der sich entsprechend der Regelung unter a) errechnet, jedoch mindestens i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).
- c) Bei Vermietung einer gebundenen Wohnung an einen nicht-Berechtigten i.S. dieser Regelungen zu einer diesen Regelungen entsprechenden reduzierten Miete:  
Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

- d) Bei Leerstand (Nichtvermietung) der gebundenen Wohnung über 6 Monate:  
Zu bezahlen ist ein Betrag i.H.v. 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (der betroffenen Wohnung) und Monat für die Dauer der Vertragswidrigkeit entsprechend der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Stand 31.07.2010).

Die Fälligkeit/Zahlung einer Vertragsstrafe entbindet nicht von einer Erfüllung der vertraglichen Pflichten, sobald der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger dazu rechtlich (insbesondere seinem Mieter gegenüber) in der Lage ist. § 340 BGB ist insoweit nicht anwendbar.

## TEIL II

### KAUFVERTRAGSBESTIMMUNGEN

#### § 10 Grundbuchstand

##### 1.

Grundbuch von Ravensburg  
Gemarkung Ravensburg  
Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 22170 BV - Nr. 31

Flst. Nr. 938/4	Meersburger Straße	96 a 17 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche	

Abt. II

Nr. 1: Lastend auf Flst. 4543/103 -: 643 m<sup>2</sup> (VN 1997/38):

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Erdkabelleitung, Betretungsrecht und Benützungsbefugnis)**

für die Firma Energie Baden-Württemberg AG in Karlsruhe.

Bezug: Bewilligung vom 25. Mai 1999.

Eingetragen am 27. September 1999.

Aus Grundbuch Ravensburg Blatt Nr. 12396 Abt. II Nr. 7 hierher mit übertragen am 29.04.2013.

Abt. III: kein Eintrag

##### 2.

Grundbuch von Ravensburg  
Gemarkung Ravensburg  
Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 21322 BV - Nr. 1



Abt. III: kein Eintrag

**5.**

Grundbuch von Ravensburg

Gemarkung Ravensburg

Eigentümer: Stadt Ravensburg

Blatt 21232 BV - Nr. 1

Flst. Nr. 992/3

Absenreuter Weg

22 a 81 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche

Abt. II: kein Eintrag

Abt. III: kein Eintrag

**§ 11 Vertragspartner und -gegenstand**

**Die Stadt Ravensburg** - künftig "Stadt" genannt -

verkauft an

**den Bau- und Sparverein eG, Sitz Ravensburg** - künftig "Vorhabenträgerin" genannt -

- eine Teilfläche mit ca. 126 m<sup>2</sup> auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 1 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 938/4, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 02.11.2017 (Anlage 3) grau gekennzeichnet ist;
- eine Teilfläche mit ca. 915 m<sup>2</sup> auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 2 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 992/2, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 02.11.2017 grau gekennzeichnet ist;
- das in Abschnitt I Nr. 3 bezeichnete Grundstück Flst. Nr. 992/9 -: 37 m<sup>2</sup>, Gemarkung Ravensburg, das im beiliegenden Lageplan vom 02.11.2017 grau gekennzeichnet ist;

- eine Teilfläche mit ca. 16 m<sup>2</sup> auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 4 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 992, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 02.11.2017 grau gekennzeichnet ist;
- eine Teilfläche mit ca. 214 m<sup>2</sup> auf Nachmaß von dem in Abschnitt I Nr. 5 bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 992/3, Gemarkung Ravensburg, die im beiliegenden Lageplan vom 02.11.2017 grau gekennzeichnet ist.

Die vorgenannten Teilflächen werden künftig einheitlich als der "Vertragsgegenstand" bezeichnet.

Der vorgenannte Lageplan bildet eine Anlage zu diesem Vertrag. Er wurde den Vertragsparteien zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Der genaue Messgehalt und die genaue Lage des Vertragsgegenstandes werden durch den vom Landratsamt Ravensburg - Vermessungamt - zu fertigenden Fortführungsnachweis bestimmt (§ 317 BGB). Die Stadt wird die Vermessung beauftragen.

## **§ 12 Kaufpreis, Erschließungskosten, Zinsen**

- (1) Der Kaufpreis beträgt [REDACTED]/m<sup>2</sup>, somit vorläufig für insgesamt ca. 1.308 m<sup>2</sup> insgesamt [REDACTED].
- (2) Der vorläufige Kaufpreis i. H. v. [REDACTED] ist 4 Wochen nach Vertragsbeurkundung auf ein noch von der Stadt zu benennendes Konto zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Er ist solange unverzinslich und nicht sicherzustellen. Die Zahlung ist ohne weitere Aufforderung so zu leisten, dass der Kaufpreis 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 § 288 BGB i.V.m. § 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 [REDACTED]/m<sup>2</sup> auszugleichen. Dieser Ausgleichsbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach Erklärung der Auflassung zur Zahlung fällig.

### **§ 13 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 Stadt beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).
- (2) Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Kaufgegenstandes sind der Vorhabenträgerin bekannt. Insbesondere wird seitens der Stadt keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen.

Es ist Sache der Vorhabenträgerin, weitere Informationen über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes einzuholen und die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen.

- (3) Die im Grundbuch von Ravensburg, Blatt 22170 und Blatt 21332, je in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Belastungen können am Vertragsgegenstand wegen offensichtlicher Gegenstandslosigkeit gelöscht werden. Löschungsantrag erfolgt bei Erklärung der Auflassung.
- (4) Es wird darauf hingewiesen, dass das Flst. Nr. 992/5 im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort `Malerwerkstatt` erfasst ist. Der Altstandort ist eingestuft in `B-Entsorgungsrelevanz`. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Bereich der kaufgegenständlichen Flächen verunreinigtes Erdmaterial angetroffen wird. Bezüglich der der Vorhabenträgerin durch Maßnahmen auf den kaufgegenständlichen Flächen ggf. entstehenden Mehrkosten wird folgendes vereinbart:

- a) Von den Kosten der Fachbauleitung Aushubüberwachung übernimmt die Stadt 50 %;
- b) Die reinen Entsorgungskosten für Altlasten (ohne Transport) werden von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal des auf diese Fläche entfallenden Kaufpreises von [REDACTED]/m<sup>2</sup> übernommen;
- c) Alle übrigen Kosten, also insbesondere Kosten für Aushubmaterial, das nicht Altlast ist, sowie Kosten für sonstige Erschwernisse bei der Bauabwicklung trägt die Vorhabenträgerin;
- d) Anteilige Kosten werden von der Stadt nur übernommen, wenn diese im Einzelnen nachgewiesen sind.

Der Stadt sind im Bereich des Kaufgegenstandes keine weiteren 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.

Weitere Ausgleichsansprüche der Vorhabenträgerin, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz, sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus stellt die Vorhabenträgerin die Stadt von allen weiteren 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.

Abweichend davon trägt die Stadt die Mehrkosten für erhöhte Entsorgungsmehraufwendungen bei Überschreitung des Belastungsgrades Z1.2 (VVV-Bodenverwertung) bis zu einer Höhe von maximal des auf diese Fläche entfallenden Kaufpreises von [REDACTED]/m<sup>2</sup>.

- (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 Kaufgegenstandes keinerlei Ansprüche gegen die Stadt zustehen, sie also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss.

#### **§ 14 Besitzübergabe**

- (1) Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises nach § 12 Abs. 2 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).

Sollten Nacherhebungen von Gebühren, Beiträgen, Abgaben und Steuern erfolgen, so sind diese von der Vorhabenträgerin zu bezahlen.

- (3) Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernimmt die Vorhabenträgerin ab dem 01.01.2019.

### **§ 15 Kosten und Grunderwerbsteuer**

Die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs, die Vermessungs- und Vermarktungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Vorhabenträgerin.

### **§ 16 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 - 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.

### **§ 17 Auflassung**

- (1) Die Auflassung wird nach Vermessung und 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 die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten der in Teil II Abschnitt I genannten Grundstücke.
- (3) Die Antragstellung ist Sache der Vorhabenträgerin. Auf die Rechtslage wurde eingehend hingewiesen. Auf die Eintragung wird seitens der Vorhabenträgerin verzichtet. Über die Sicherungswirkung einer Vormerkung und über das Risiko fehlender Sicherung wurde von dem Notar belehrt.

## **§ 18 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die geplante Umspannstation Strom, die geplante Gasdruckreglerstation, die notwendigen Geh- und Fahrrechte sowie für alle neu zu verlegenden Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der TWS Netz GmbH im Grundbuch eintragen zu lassen. Dasselbe gilt für Versorgungsleitungen der TWS Netz GmbH, die sich auf Grundstücken befinden, die sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Ravensburg befinden und an die Vorhabenträgerin veräußert werden.
- (2) Angrenzend an den Kaufgegenstand Teilflächen von Flst. Nr. 992 und 992/3 und an das Grundstück der Vorhabenträgerin Flst. Nr. 992/1 verläuft ein städtischer Abwasserkanal DN 600 und befinden sich zwei Schachtbauwerke.  
Die Lage dieses Abwasserkanals und der Schächte ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 10) violett gekennzeichnet.

Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt Ravensburg oder den von dieser beauftragten Personen den jederzeitigen Zutritt zu dem Grundstück, wie es sich nach Vermessung ergibt, und die Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten an dem Abwasserkanal und den Schächten. Die Stadt Ravensburg 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 des Abwasserkanals und der Schächte führen könnte. Insbesondere darf eine Überbauung oder die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich nicht erfolgen, außer mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Ravensburg.

Ein Schutzstreifen entlang der Leitungssachse von jeweils 1,50 m ist einzuhalten.

Die Ausübung dieses Rechts kann auch Dritten überlassen werden.

Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag hat die Vorhabenträgerin mit demselben Inhalt auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die Stadt Ravensburg haftet für alle Schäden, die bei der Durchführung von Unterhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Arbeiten sowie beim Betrieb des

Abwasserkanals und der Schächte entstehen und stellt die Vorhabenträgerin von allen Ansprüchen Dritter frei.

Die Vorhabenträgerin übernimmt keinerlei Haftung für Personen- und Sachschäden.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt Ravensburg bewilligen zur Sicherung der vorgenannten Rechte der Stadt Ravensburg die Eintragung einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** zu Lasten des Kaufgegenstandes bzw. des Grundstücks Flst. Nr. 992/1, Gemarkung Ravensburg, wie es sich nach Vermessung ergibt, und zu Gunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch an nächst offener Rangstelle.

Antragstellung erfolgt bei Erklärung der Auflassung.

- (3) Zu Lasten des Kaufgegenstandes erfolgt die Neueintragung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH in Bonn auf Duldung einer Telekommunikationslinie bestehend aus 8 Kabeln und 18 Kabelkanal- / Kabelschutzrohren mit entsprechender Baubeschränkung und Betretungsrecht. Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit wurde bereits von der Stadt Ravensburg zur Eintragung bewilligt und beantragt. Die Vorhabenträgerin stimmt der entsprechenden Eintragung ausdrücklich zu. Die Belastung bleibt auch nach der Eigentumsänderung im Grundbuch bestehen und wird von der Vorhabenträgerin mit übernommen.

Der entsprechende Gestattungsvertrag / die Neueintragung liegen im Beurkundungstermin in Kopie vor und sind der Vorhabenträgerin vollinhaltlich bekannt.

### **§ 19 Salvatorische Klausel**

Die Vorschrift des § 139 BGB gilt nicht; eine etwa unwirksame Bestimmung ist durch eine solche gültige zu ersetzen, die auch wirtschaftlich dem Vertragszweck weitestgehend nahe kommt. Falls dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorn herein bedacht.

### **TEIL III**

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 20 Kostentragung**

- (1) Nach § 11 i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB können Städte mittels städtebaulichen Vertrag dem Vertragspartner insbesondere die Planungskosten, Kosten für Umweltberichte und Gutachten, sofern diese im Zusammenhang mit der Planung des Vorhabens und dem Vorhaben 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 (sh. §§ 5 bis 8), sowie die Kosten, die mit der Grundstücksübertragung entstehen (sh. §§ 10 ff).  
Dazu haben Stadt und Vorhabenträgerin einen Kostenübernahmevertrag vom 31.03.2017 / 06.04.2017 abgeschlossen.
- (3) Nach erbrachter (Teil)-Leistung durch die Stadt erhält die Vorhabenträgerin 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.

### **§ 21 Begriffsbestimmung der Kosten**

- (1) Planungskosten i. S. dieses Vertrages sind die Kosten für bauleitplanerische Leistungen bei Bebauungsplänen, ggf. erforderliche Gutachten zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer sowie die Kosten für die Objektplanung von Verkehrsanlagen (vgl. HOAI 2013, Teil 3, Abschnitt 4) und Freianlagen (§§ 38 ff. HOAI 2013) zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.
- (2) Verwaltungsinterne Kosten für planungsbegleitende Leistungen gem. § 4b BauGB sowie mit dem Bauleitplanungsverfahren im Zusammenhang stehende Druckkosten werden der Vorhabenträgerin nicht in Rechnung gestellt.

### **§ 22 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Wechsel der Vorhabenträgerin 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 ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern diese die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht ausdrücklich gegenüber der Stadt übernommen haben.

### **§ 23 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 tätig ist, 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.

### **§ 24 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.

### **§ 25 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 des Vertrages 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 § 20 bestehen, soweit Maßnahmen oder Planungen bereits beauftragt, begonnen oder durchgeführt wurden. Die Vertragsparteien haben alles zu tun, um eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zu ermöglichen, insbesondere die notwendigen grundbuchrechtlichen Erklärungen abzugeben. Die Vorhabenträgerin hat den ursprünglichen Zustand des Vertragsgegenstandes wieder herzustellen. Gegenseitige Schadensersatzansprüche der Vertragsparteien sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

### **§ 26 Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) § 20 (Kostentragung) wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.
- (3) Tritt der Bebauungsplan nicht in Kraft, trägt die Vorhabenträgerin die Kosten, die durch die Beauftragung durch die Stadt entstanden sind, nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem feststeht, dass es zu keinem Satzungsbeschluss kommen wird.

### **§ 27 Belehrungen/Abschriften**

- (1) Der Notar hat über die rechtliche Tragweite und die Abwicklung des Vertrages eingehend belehrt und darüber hinaus insbesondere darauf hingewiesen:
  - a) dass das Eigentum erst nach Erklärung der Auflassung und mit Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch übergeht und hierzu die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorzulegen ist; erst ab diesem Zeitpunkt können Finanzierungsgrundpfandrechte eingetragen werden lassen;
  - b) dass sich das Beurkundungserfordernis gemäß § 311 b) Abs. 1 BGB nicht nur auf die Veräußerungs- bzw. Erwerbsverpflichtung erstreckt, sondern auch auf sämtliche Neben-

vereinbarungen, die mit dem Grundstücksvertrag in einem solchen Zusammenhang stehen, dass weder Grundstücksvertrag noch Nebenvereinbarung allein gelten sollen und dass die Nichteinhaltung der Form die Nichtigkeit des gesamten Vertragswerkes zur Folge haben kann.

Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt Ravensburg eine Ausfertigung.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

Vorhabenträgerin	- 2
Stadt Ravensburg (Stadtkämmerei)	- 3
Stadt Ravensburg (Stadtplanungsamt)	- 2
Finanzamt Ravensburg	- 1
Gutachterausschuss	- 1

Vorstehende Niederschrift wurde von dem Notar den Erschienenen vorgelesen, die Anlagen zur Durchsicht vorgelegt und alles von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt: