

Urkundenrolle Nr. /2019
R a v e n s b u r g

Beurkundet am

Vor mir,
Notar Peter Laub,
mit dem Amtssitz in Ravensburg erscheinen heute in meinem Büro in 88214 Ravensburg,
Georgstraße 3,

1. Herr Bernhard Meschenmoser,
dienstansässig in 88214 Ravensburg, Rudolfstraße 22,
handelnd nach seiner Erklärung nicht in eigenem Namen, sondern als Bevollmächtigter auf
Grund Vollmacht des Oberbürgermeisters Dr. Daniel Rapp vom 31.10.2012,
die in Urschrift vorgelegt wird und von der eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde als Beila-
ge beigefügt ist, für die

Stadt Ravensburg
Postanschrift: 88214 Ravensburg, Rudolfstraße 22,

(nachfolgend Stadt genannt)

2. Herr Jürgen Geser, geb. 04.09.1985
handelnd für die im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm,
HR B 610589 eingetragene
IVG Immobilien- und Verwaltungs-GmbH
mit Sitz in Leutkirch
Anschrift: Ludwig-Kick-Str. 12, 88131 Lindau am Bodensee
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)
als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer.
Diese Vertretungsbefugnis wird vom Notar aufgrund am erfolgter Einsicht in das Han-
delsregister hiermit bescheinigt.

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

Die Erschienenen erklären mit Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

**Ergänzungsvertrag
zum
Durchführungsvertrag
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Ziegelstraße 50 und 52"
vom 29.11.2018**

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.

§ 1 Nutzungskonzept

- (1) In Ergänzung der Regelungen des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 verpflichtet sich der Vorhabenträger die vorgesehene Wohnnutzung als "Senioren- und Pflegewohnen" (insbesondere Altenwohnungen) zu realisieren.

Dabei hat der Vorhabenträger insbesondere ein "altersgerechtes Wohnen" sicherzustellen, d.h. die Wohnanlage inkl. Wohnungen ist barrierefrei und mit spezieller Ausstattung, besonderer Einrichtungen und Betreuungsangeboten für die Nutzung durch ältere bzw. pflegebedürftige Menschen herzustellen.

- (2) Die Wohnungen dürfen ausschließlich durch Haushalte bezogen und bewohnt werden bzw. an Haushalte vermietet werden, bei denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (sofern ein Mietverhältnis gegründet wird) bzw. spätestens zum Bezug der Wohnung mindestens eine Person bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat bzw. für mindestens eine Person mindestens ein Pflegegrad 2 nachgewiesen wird.

- (3) Diese Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf dem Vorhabengrundstück zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern.

Die Stadt beantragt, der Vorhabenträger bewilligt zur Sicherung der vorgenannten Rechte der Stadt Ravensburg die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit o.g. Inhalts zu Lasten der Flurstücke 1160 und 1160/1, Gemarkung Ravensburg, zu Gunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch an nächst offener Rangstelle.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Die innere Raumaufteilung wird geändert. In diesem Zusammenhang wird die Wohnflächenberechnung (Anlage 7 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018) Stand 25.09.2018 durch die neue Wohnflächenberechnung Stand 27.05.2019 (vgl. Anlage 1 dieses Vertrags) ersetzt (vgl. auch § 2 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018, Vertragsbestandteile).

§ 3 Stellplatznachweis

- (1) Der Vorhabenträger hat die Möglichkeit, beim Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg einen Antrag auf Befreiung von der Verpflichtung nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (baurechtlich notwendige Stellplätze) i.V.m. der *Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg*, Stand 10.06.1996 (vgl. Anlage 2) zu stellen, da bei

den geplanten Senioren- und Pflegewohnungen von einem geringeren Stellplatzbedarf als bisher angenommen ausgegangen werden kann. Über den Antrag ist nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

- (2) In Ergänzung zu § 5 Abs. 7 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 (Verpflichtung zur Umsetzung von mindestens weiteren 20% Stellplätze zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf =Besucherstellplätze) verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung eines Mobilitätzuschusses (Verwendungszweck: Umsetzung eines städtischen, flächendeckenden Mobilitätskonzepts) i.H.v. 10.000 € pro nicht nachgewiesenen Besucherstellplatz.

Den Gebührenbescheid erhält der Vorhabenträger zusammen mit der entsprechenden Baugenehmigung, soweit diese erteilt werden kann. Der Betrag wird 14 Tage nach Erhalt fällig und ist auf ein Konto der Stadt Ravensburg zu überweisen.

§ 4 Grundsätze für ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

- (1) Gemäß § 9 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 hat der Vorhabenträger die geltenden Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und dessen Anwendungsvorschriften zu beachten und die Regelungen anzuwenden.
- (2) § 9 Abs. 2 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 wie folgt geändert:
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Lageplan vom 25.09.2018 gekennzeichneten Wohnungen Nr. 19 bis 25 entsprechend der vorgenannten Regelungen vorzuhalten und auch tatsächlich zu vermieten. Ergänzend zu diesen Regelungen gilt, dass diese Wohnungen auch nur durch Haushalte bezogen und bewohnt werden bzw. an Haushalte vermietet werden dürfen, bei denen zum Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrags bzw. spätestens zum Bezug der Wohnung mindestens eine Person bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat bzw. für mindestens eine Person mindestens ein Pflegegrad 2 nachgewiesen wird.
"Berechtigte" haben daher sowohl die Voraussetzung "einkommensschwacher Haushalt" als auch die Voraussetzung "ab 60 Jahren" oder "mindestens Pflegegrad 2" zu erfüllen.
- (3) § 9 Abs. 6 des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 wie folgt geändert:
Befristete Nutzungsbeschränkung:
a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ravensburg, die Wohnungen Nr. 19 bis 25 für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten.
b) Die Überlassung dieser Wohnungen darf während dieses Zeitraums in keiner anderen Weise erfolgen als durch Vermietung an Haushalte, welche die Voraussetzungen

für einen Allgemeinen Wohnberechtigungsschein (nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) für Haushalte im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zum Bezug einer Wohnung in Baden-Württemberg) erfüllen und bei denen zum Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrags bzw. spätestens zum Bezug der Wohnung mindestens eine Person bereits das 60. Lebensjahr vollendet hat bzw. für diese Person mindestens ein Pflegegrad 2 nachgewiesen wird (=Berechtigte). Die Miete darf dabei 86 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen.

- c) Diese befristete Nutzungsbeschränkung ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten der Wohnungen Nr. 19 bis 25 zu Lasten der Flurstücke 1160 und 1160/1, Gemarkung Ravensburg, zugunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch dinglich abzusichern.

Die Stadt beantragt, der Vorhabenträger bewilligt zur Sicherung der vorgenannten Rechte der Stadt Ravensburg die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit o.g. Inhalts zu Lasten der Flurstücke 1160 und 1160/1, Gemarkung Ravensburg, zu Gunsten der Stadt Ravensburg im Grundbuch an nächst offener Rangstelle.

- d) Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern, wozu sich der Vorhabenträger hiermit verpflichtet.
- e) Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, im Falle einer Veräußerung der Wohnungen Nr. 19 bis 25, sämtliche Rechtsnachfolger/Erwerber Käufer der Wohnungen Nr. 19 bis 25 im notariellen Kaufvertrag zu binden, dass diese Wohnungen entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrags vom 29.11.2018 sowie des dazugehörigen Ergänzungsvertrags für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Erstbezug für "Berechtigte" unter Beachtung der vereinbarten Mietobergrenze (14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete) vorzuhalten sind und diese Verpflichtung jedem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben.
- f) Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen.
- g) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt Ravensburg die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Die Stadt Ravensburg verpflichtet sich, den Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit die Löschungsbewilligung abzugeben. Die Stadt Ravensburg verpflichtet sich, Flächen, die von der vorstehend genannten Dienstbarkeit nicht betroffen sind, unverzüglich freizugeben.
- h) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll dies die Wirksamkeit der vereinbarten rechtlichen Bindungen nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger/die Eigentümer im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten

Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtungen zum Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vollumfänglich eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

§ 5 Kosten Grundstückstausch

Die Kosten des Vollzugs dieses Vertrags und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen trägt der Vorhabenträger.

§ 6 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 der Vorhabenträger 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 Wirksamwerden

Der Vertrag wird sofort wirksam.

Anlagen:

- Anlage 1: Wohnflächenberechnung Stand 27.05.2019
Anlage 2: Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg, Stand 10.06.1996

Von dieser Urkunde erhalten:

- eine Ausfertigung
 - beglaubigte Abschrift(en)
- das Grundbuchamt Ravensburg
- Vorhabenträger - 2
 - Stadt Ravensburg (Stadtkämmerei) - 3
 - Stadt Ravensburg (Stadtplanungsamt) - 2
 - Finanzamt Ravensburg -1
 - Gutachterausschuss -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: