Urkundenrolle II Nr. /2011 UZ II / 2011

Notariat II Ravensburg

Rudolfstrasse 22 ◆ 88214 Ravensburg
Tel.: 0751 / 8062022 ◆ Fax: 0751 / 8062068

R a v e n s b u r g

Geschehen am DATUM - DATUM -

Vor mir,

Notar Hans-Ludwig Hermann
mit dem Amtssitz in Ravensburg

erscheinen heute in meiner Notariatskanzlei:

1. NAME

   nach seiner Erklärung handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

   Gesellschaft mit dem Sitz in ,
   Postadresse:,

   in deren Eigenschaft als

2. ,NAME
   geschäftsansässig,

- -

handelnd nach seiner Erklärung nicht im eigenen Namen, sondern auf Grund grundbuchgerechter Vollmacht vom----------, die in Urschrift vorliegt, als Bevollmächtigter für die

Stadt Ravensburg,
Postanschrift: 88214 Ravensburg, Seestraße 32/1,

Die Erschienenen erklären mit dem Ersuchen um notarielle Beurkundung folgenden

K a u f v e r t r a g :

Vorbemerkung

Beide Vertragsparteien erklären vorab, dass beide diesen Vertrag als „Unternehmer“ im Sinne von § 14 BGB abschließen, sodass die Verbraucherschutzvorschriften nicht zu beachten sind, also vor allem nicht § 17 Abs. 2 a BeurkG, §§ 474 ff. BGB (Verbrauchsgüterkauf) und die Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Jede Vertragspartei erklärt für sich, bei Abschluss dieses Vertrags für eigene Rechnung zu handeln. Der für eine Vertragspartei handelnde Vertreter erklärt, dass die von ihm Vertretene für eigene Rechnung handelt.

§ 1 Vertragspartner und -gegenstand

Die Stadt Ravensburg

- nachstehend auch " Veräußerer" genannt -

v e r k a u f t

an ERWERBER

- nachstehend auch "Erwerber" genannt -

- eine Teilfläche mit ca. 55 qm des in nachstehender Ziffer 1 näher beschriebenen Grundstücks Flst. 1043/1
- eine Teilfläche mit ca. 20 qm des in nachstehender Ziffer 2 näher beschriebenen Grundstücks Flst. 1086/4
- eine Teilfläche mit ca. 2.200 qm des in nachstehender Ziffer 3 näher beschriebenen Grundstücks Flst. 1041/1

Diese Teilflächen mit zusammen ca. 2.285 m² sind im beiliegenden Lageplan vom 03.03.2011 - Anlage 1 mit roter Farbe gekennzeichnet. Die mit 165 m² und grüner Farbe gekennzeichnete Teilfläche parallel zur Georgstraße kann ev. Bestandteil des Kaufgegenstandes werden. Dies wird gemeinsam zwischen Veräußerer und Erwerber nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs festgelegt. Auf den Lageplan wird verwiesen. Er wurde den Vertragsparteien zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

Der genaue Messgehalt und die genaue Lage werden durch den vom Staatlichen Vermessungsamt Ravensburg zu fertigenden Veränderungsnachweis bestimmt (Bestimmung der Leistung durch eine Dritten, § 317 BGB).

- nachstehend auch „Vertragsgegenstand“ genannt -:

Grundbuch von Ravensburg
Gemarkung Ravensburg
Eigentümer: Stadt Ravensburg

1. GBH 381 Abt. I Nr. 2760

Flst. Nr. 1043/1 Georgstraße 21
Wohn- und Geschäftshaus
mit Waschküche und Wohnungsanbau
Hofraum -:1 a 35 qm

Abt. II:

lit. a) Grunddienstbarkeit zugunsten des Gebäudes Nr. 51, Charlottenstraße (336 qm), bestehend in dem Recht zur Haltung und Benutzung des über der Metzgerei mit Kühlanlage, Ladenstübchen und Wurstküche liegenden Gebäudeteils. Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt.

Abt. III: kein Eintrag

2. GBH 381 Abt. I Nr. 2835

Flst. Nr. 1086/4 Charlottenstraße 51
Gebäude- und Freifläche -: 3 a 36 qm

Abt. II:

lit. a) Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Gebäudes 19/1, Georgstraße (135qm), bestehend in dem
aa) Recht zur Haltung und Benützung von zwei Kellern, der Benützung des Hofraumes und in einem Geh- und Fahrrecht
bb) Recht zur Haltung einer Treppe und in einem Mitbenützungsrecht des Hofraumes und der Durchfahrt.
Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt.

Abt. III: kein Eintrag

3. GBH 14669 BV Nr. 1

Flst. Nr. 1041/1 Eisenbahnstraße 44
a) Gebäude- und Freifläche

Bahnhofsplatz 20
Gebäude- und Freifläche
Charlottenstraße 53
Gebäude- und Freifläche
Georgstraße 17
Gebäude- und Freifläche
Georgstraße 19
Gebäude- und Freifläche -: 2.916 qm

Abt. II:

Nr. 1: Belastet: früher Grundstück Eisenbahnstraße 44 – 1.411 qm
und Bahnhofsplatz 20 – 236 qm:
Bezüglich Geb. 44 Eisenbahnstraße mit ursprünglich 9 a 56 qm
und zugeschriebene 87 qm:
Vorkaufsrecht des Freien Volksstaates Württemberg

Abt. III: kein Eintrag

Mit verkauft und im Kaufpreis inbegriffen sind alle mit dem Vertragsgegenstand verbundenen dinglichen Rechte, die Bestandteile und das gesetzliche Zubehör, über dessen Bestand zwischen den Vertragsbeteiligten absolute Einigkeit herrscht und dessen Einzelverzeichnis nicht gewünscht wird.

§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt für den gesamten Vertragsgegenstand als Festpreis

1.150.000,00 EUR
(eine Million einhundertfünfzig tausend Euro).

Vom Gesamtkaufpreis entfallen auf

1.	Grund und Boden	1.050.000,00 Euro
2.	Gebäude	100.000,00 Euro

Mit diesem Kaufpreis ist die im Rahmen der Sanierung anfallende Bodenwertsteigerung nach § 154 BauGB abgegolten.

Dieser Betrag ist zur Zahlung fällig mit

1.Rate in Höhe von 220.000,00 Euro
innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss

2.Rate in Höhe von 440.000,00 Euro
innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplans, unabhängig von dessen Bestandskraft

3.Rate in Höhe von 440.000,00 Euro
innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung, unabhängig von deren Bestandskraft, spätestens aber 3 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Der Kaufpreis ist zahlbar auf das Konto des Veräußerers Nr. 48 000 206 bei der Kreissparkasse Ravensburg (BLZ 650 501 10) oder Konto Nr. 300 300 000 bei der Volksbank Ravensburg (BLZ 650 901 00) unter Angabe des Buchungszeichens BZ. Die Zahlung ist so zu leisten, dass der Kaufpreis am Fälligkeitstag auf einem der v. g. Konten der Stadt Ravensburg zur Verfügung steht. Der Kaufpreis ist bis zu seiner Fälligkeit nicht zu verzinsen.

Der Erwerber kommt auch ohne Mahnung in Verzug, § 286 Abs. 2 Ziff. 1, 2 BGB.
Vom Gesetz abweichende oder diese konkretisierende Regelungen für den Fall des Verzugs durch den Erwerber wollen wir nicht treffen.

Nachzahlungsverpflichtung
Wird entgegen der Vereinbarung in § 8 das Gebäude Eisenbahnstraße 44 nicht erhalten und saniert erhöht sich der Kaufpreis um 100.000,00 €. Der Betrag ist 4 Wochen nach einem Abbruch dieses Gebäudes zur Zahlung fällig.

§ 3 Überbaurecht auf dem Grundstück ZOB-Erweiterung

Nach Vorgaben im Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb (siehe auch § 9) kann im Norden des Grundstücks die geplante ZOB Erweiterung ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Wenn der prämierte und zur Ausführung kommende Entwurf diese Möglichkeit nutzt, räumt der Veräußerer dem Erwerber das dafür notwendige Überbaurecht ein. Das Überbaurecht wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.
Das Überbaurecht ist mit dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis abgegolten.

§ 4 Besitzübergabe, Gefahr, Nutzungen und Lasten

(1) Die Gebäude auf dem Vertragsgegenstand stehen leer; die Stellplätze sind mit kurzfristigen Verträgen vermietet. Die Mietverträge werden vor der Besitzübergabe vom Veräußer gekündigt – das Grundstück wird mietfrei übergeben.

(2) Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises an den Veräußerer. zur Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Vertragsgegenstand (Aushub und Neubebauung).

DURCHFÜHRUNG DES ABBRUCHS DER NICHT ZU ERHALTENDEN GEBÄUDE IST GEGENSTAND DER VERHANDLUNGEN

(3) Die laufenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben übernimmt der Erwerber ab der Besitzübernahme, die Grundsteuer ab 01.01.2012. Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen von der Besitzübergabe an auf den Erwerber über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht.

Dies gilt insbesondere auch für die Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge, sowie die Beiträge bzw. Anschlusskosten für Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Gas, Strom, Kanal und dergl.).
Nach Versicherung des Veräußerers sind alle nach heute gültigen Gemeindesatzungen vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Anschlüsse für Wasser und Abwasser abgerechnet. Die Kosten hierfür, gleichgültig wann sie angefordert werden, gehen zu Lasten des Veräußerers. Alle Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge nach dem BauGB und dem KAG sind nach seiner Erklärung bezahlt.

Alle ab heute entstehenden Beiträge dieser Art einschl. jener für Versorgungsleitungen (z. B. Hausanschlüsse für Gas, Wasser, Abwasser, Strom usw.) für Anschlussänderungen und/oder zusätzliche Maßnahmen trägt der Erwerber.

(4) Die Beteiligten wurden vom Notar darüber belehrt, dass trotz der vorstehenden Regelung gegenüber der Stadt derjenige für die Anliegerbeiträge haftet, der zum Zeitpunkt ihrer Anforderung als Eigentümer des Grundeigentums im Grundbuch eingetragen ist, und dass diese Kosten eine öffentliche Last sind, die auf dem Grundeigentum ruht.

Der Veräußerer versichert, dass weder bereits angeforderte Kosten noch Vorausleistungen auf solche Kosten rückständig sind.

§ 5 Mängelhaftung

Rechte und Ansprüche des Erwerbers 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 der Veräußerer diese Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).
Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Kaufgegenstandes sind dem Erwerber bekannt. Insbesondere wird seitens des Veräußerers keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Baugrundes übernommen. Es ist Sache des Erwerbers, die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen. Ihm wurde im Rahmen der Verhandlungen ein Baugrundachten von 2009 übergeben; es ist ihm inhaltlich bekannt. Auf Beifügung des

Gutachtens zu dieser Urkunde wird seitens der Vertragsparteien ausdrücklich verzichtet.
Bezüglich Altlasten gelten die Regelungen in nachfolgendem § 5 dieser Urkunde.

Der Kaufgegenstand ist in dem für einen Baubeginn erforderlichen Umfang erschlossen.

Die Stadt Ravensburg als Berechtigte bewilligt die Löschung der in GBH 381 Abt. II Nr. 2760 lit. a) und 2835 lit. a) eingetragenen Belastungen. Die Löschungsbewilligung für die Belastung in GBH 14669 Abt. II Nr. 1 liegt vor. Die Antragstellung erfolgt bei Erklärung der Auflassung.

§ 6 Altlasten

Für die in Abschnitt I Ziffer 1, 2 und 3 näher beschriebenen Grundstücke wurde eine Gefahrverdachtserkundung durch das Büro ABU GmbH, Hauptstraße 35, 88348 Bad Saulgau durchgeführt und mit Untersuchungsbericht vom 06.03.2001 und 25.07.2001 abgeschlossen.

Der Untersuchungsbericht liegt dem Erwerber vor und ist ihm inhaltlich bekannt. Auf Beifügung des Berichts zu dieser Urkunde wird seitens der Vertragsparteien ausdrücklich verzichtet.

Die Untersuchungen haben geringfügige Überschreitungen einiger Prüfwerte ergeben. Der Gutachter empfiehlt deshalb die Aushubarbeiten unter fachtechnischer Aufsicht in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg als zuständiger Fachbehörde durchzuführen.

Der Veräußerer übernimmt die Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz oder für andere Verunreinigungen des Grundstücks (Böden/Materialien LAGA über 1.2) und trägt die Kosten der Entsorgung auf Nachweis. Dazu gehören auch die Kosten für die Fachbauleitung Altlasten; diese wird vom Veräußerer direkt beauftragt.

Nicht übernommen werden vom Erwerber jedoch solche Kosten die auch ohne Altlasten entstanden wären (sog. Sowieso-Kosten), z.B. Lösen, Aushub, Transport, Deponiekosten für unbelastetes Material, Böschungen, Wasserhaltung usw. Diese Kosten trägt der Erwerber in voller Höhe selbst.

Die Durchführung der Beseitigung der sich auf dem Grundstück befindlichen Altlasten in den Böden obliegt dem Erwerber im Zuge der Neubebauung des Kaufgegenstandes unter der Leitung des vorgenannten Fachbauleitungsbüros. Die Altlastenbeseitigung erfolgt vor der Neubebauung des Kaufgegenstandes entweder unmittelbar vor bzw. im Rahmen des Aushubs der Grundstücke – als gesondertes Los - für die Neubebauung. Dem Veräußerer sind vor der Vergabe der Leistungen der Preisspiegel der erfolgten Ausschreibung vorzulegen; die Vergabe hat an den wirtschaftlichsten Bieter zu erfolgen.

§ 7 Abbruch aufstehender Gebäude

In der Anlage 2 sind die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf dem Vertragsgegenstand und auf dem Flächen für die Erweiterung des ZOB und Aufweitung der Georgstraße rot gekennzeichnet.

DURCHFÜHRUNG DES ABBRUCHS DER NICHT ZU ERHALTENDEN GEBÄUDE IST GEGENSTAND DES ANGEBOTS UND DER VERHANDLUNGEN:

ABBRUCH BIS UK ERDGESCHOSS DURCH STADT ODER ERWERBER - NACH AUSSCHREIBUNG ENTSPRECHEND VOB

§ 8 Erhalt von Eisenbahnstraße 44

Bei der Neubebauung des Quartiers ist das Gebäude Eisenbahnstr. 44 zu erhalten, im Sinne von § 176 ff BauGB zu modernisieren / zu sanieren und in die Gesamtkonzeption einzubinden. Das Gebäude hat stadtbildprägenden Charakter.
Das zu erhaltende Gebäude Eisenbahnstraße 44 ist in der Anlage 2 grün angelegt.
Die Stadt wird mit dem Erwerber vor Baubeginn einen Modernisierungsvertrag abschließen, um eine der Voraussetzungen für den Erhalt einer Bescheinigung für die erhöhte Steuerabschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz zu schaffen.

Ein Zuschuss für die Modernisierung wird nicht gewährt.

§ 9 Realisierungswettbewerb für die Neubebauung

Für die Bebauung des Postquartiers ist ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil in zwei Phasen durchzuführen. Der Auslobungstext wurde vom Veräußerer vorbereitet und dem Erwerber im Rahmen der Verhandlungen abgestimmt.
Die Phase 1 des Architektenwettbewerbs – ein europaweiter Teilnahmewettbewerb - hat die Stadt ausgelobt und betreut. Sie trägt die Kosten der Phase 1. Die Auswahl der Teilnehmer aus dem in der Phase 1 eingereichten Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch das Preisgericht, das noch durch 3 stimmberechtigte Vertreter des Erwerbers ergänzt wird. Das Modell wurde ebenfalls von der Stadt beauftragt und wird von ihr dem Erwerber bzw. den Wettbewerbsteilnehmern kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die Phase 2 des Wettbewerbs hat der Erwerber in seinem Namen und auf seine Rechnung Stufe ab Juli 2011 durchzuführen.

Im Auslobungstext des Realisierungswettbewerbs ist aufzunehmen;
"Die Stadt ist ökologische Modellstadt. Die Neubebauung sollte den Standard eines **Passivhauses** erreichen können. Dies ist bei der Konstruktion der Außenwände zu beachten."
Der Passivhausstandard ist bei Umsetzung der Neubebauung anzustreben.

§ 10 Neubebauung /

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem Kaufgegenstand mit dem noch zu genehmigende Bauvorhaben, das nach dem Entwurf eines im Realisierungswettbewerb vom Preisgericht prämierten Preisträger geplant wird, wie folgt zu beginnen:

a) spätestens am 30.03.2012 mit den Abbrucharbeiten, SOWEIT ER SIE DURCHZUFÜHREN HAT

b) spätestens am 01.07.2012 mit den Aushubarbeiten bzw. Modernisierungsmaßnahmen für die Eisenbahnstraße 44.
Das Baugesuch für die Neubebauung ist bis spätestens 01.05.2012 bei der Stadt Ravensburg einzureichen.

Das Bauvorhaben ist bis 31.12.2013 fertig zu stellen

§ 11 Eigentum / Vermietung

Der Erwerber wird das Grundstück und die Gebäude langfristig im Eigentum behalten; ein Verkauf des gesamten Objekts kann frühestens 10 Jahre nach Fertigstellung der Neubebauung auf dem Kaufgegenstand gemäß §§ 9 und 10 erfolgen. Verkäufe von untergeordneten Eigentumsanteilen sind mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Veräußerers möglich.

Diese Verpflichtung wird im Grundbuch dinglich gesichert.
DETAILS DER SICHERUNG SIND GEGENSTAND DER VERHANDLUNG

Die Erstvermietung des sanierten bzw. der neugebauten Gebäude wird der Erwerber im Benehmen mit der Stadt durchführen.

§ 12 Wiederkaufsrecht

Der Veräußerer behält sich ein Wiederkaufsrecht i. S. d. §§ 497 ff. BGB vor. Der Wiederkauf kommt mit der Erklärung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber, dass er das Wiederkaufsrecht ausübt, zustande.

Der Veräußerer ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben, wenn der Erwerber

1. nach Vertragsabschluss seiner Bauverpflichtung (Baufristen gemäß § 10) nicht nachkommt.

2. vor vollständiger Erfüllung seiner Bauverpflichtung das Grundstück bzw. Teile davon weiterverkauft oder eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Veräußerer, mit Ausnahme von Veräußerungen innerhalb der Unternehmensgruppe des Erwerbers oder an Gesellschafter des Unternehmens.

Der Anspruch der Stadt Ravensburg auf Rückübertragung des Eigentums aus dem

Wiederkaufsrecht ist durch eine Vormerkung i. S. d. § 883 BGB im Grundbuch an erster Rangstelle zu sichern. Die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch wird bewilligt. Eintragungsantrag wird von der Stadt bei Erklärung der Auflassung gestellt.

Die Stadt wird mit der Vormerkung für das Wiederkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte zurücktreten, wenn sich das Kreditinstitut gegenüber der Stadt Ravensburg verpflichtet,

a) Grundpfandrechte nur entsprechend dem Baufortschritt zu valutieren,

b) gegenüber der Stadt Ravensburg keine sonstigen Forderungen aus mit dem Erwerber bestehenden Schuldverhältnissen (insbesondere Bereitstellungszinsen, Disagio, Provisionen, Bearbeitungsgebühren, sonstige Nebenleistungen, Entschädigungen, usw.) geltend zu machen,

c) die unter lit. a) und b) genannten Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Auf Antrag des Erwerbers wird die Stadt die Vormerkung löschen lassen, sobald der Erwerber nachweist, dass das Bauvorhaben im Rohbau erstellt ist. Die schuldrechtlichen Bestimmungen des Wiederkaufsrechts gelten jedoch bis zur vertragsmäßigen Herstellung des Bauwerkes weiter.

Bei nur teilweiser Erfüllung der Bauverpflichtung (z. B. abschnittsweiser Errichtung) steht der Stadt das Wiederkaufsrecht an den nicht überbauten Teilflächen zu. Es ist Sache der Stadt, Größe und Lage der Wiederkaufsfläche zu bestimmen.

Macht die Stadt von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch, so erhält der Erwerber:

a) Den Kaufpreis für das Grundstück.

b) Die vom Erwerber bezahlten Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge sowie die Beiträge bzw. Anschlusskosten für Versorgungsleitungen und dergl.

c) Den Wert der Verwendungen auf das Kaufgrundstück, insbesondere auf die Gebäude, soweit sie zur Zeit des Wiederkaufs einen Verkaufswert haben und sofern an den Erwerber hierfür keine Mittel aus dem Sanierungsprogramm des Landes und des Bundes gewährt wurden.

Falls über diesen Wert keine Einigung erzielt werden kann, so ist der durch den Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) festzustellende Verkehrswert maßgebend (Bestimmung der Leistung durch einen Dritten § 317 Abs. 1 BGB).

Alle bis dahin dem Erwerber entstandenen Kosten sowie die Kosten, welche durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehen, gehen zu Lasten des Erwerbers. Bezahlte Zinsen werden nicht erstattet. Ebenso wenig werden der Kaufpreis und die Aufwendungen bis zur Erstattung verzinst.

Der Gesamtwert (= Wiederkaufspreis) ist innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Stadt als Eigentümer zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Beseitigung aller nach Vertragsabschluss im Grundbuch eingetragenen Lasten. Die aufgrund des Kauf-

vertrags eingetragenen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs sind vom Erwerber jedoch nicht zu beseitigen

§ 13 Rücktrittsrecht des Veräußerers

Vor Erklärung der Auflassung kann die Stadt unter denselben Voraussetzungen und denselben Bedingungen, wie in § 10 aufgeführt, vom Vertrag zurücktreten.

Die Stadt kann außerdem vor Erklärung der Auflassung vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis nicht vertragsgemäß (sh. § 2) vom Käufer gezahlt wurde.

Im Falle eines Rücktritts verpflichtet sich der Käufer, die Löschung einer evtl. aufgrund § 8 eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen.

Im Falle eines Rücktritts sind Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer ausgeschlossen.

§ 14 Herstellung öffentlicher Flächen

Die von der Stadt Ravensburg entlang des Vertragsgegenstandes geplante Herstellung öffentlicher Geh- und Radwege, die Umgestaltung der öffentlichen Flächen westlich und südlich vom Kaufgegenstand sowie der nördlich anschließenden Flächen der ZOB Erweiterung ist Sache der Stadt Ravensburg.

Die Herstellung der für das Bauprojekt auf dem Vertragsgegenstand notwendigen Zu- und Abfahrten, Zu- und Ausgänge – auch wenn sie auf öffentlichen bzw. städtischen Flächen liegen - ist Sache des Käufers.

Der jeweils andere Vertragspartner hat sich an den Kosten nicht zu beteiligen.

§ 15 Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags, seines Vollzugs und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, soweit sich nachstehend nichts anderes ergibt, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Der Erwerber hat auch die Kosten für Einmessung der Grundstücksgrenzen und genauen Flächen zu tragen.

Löschungskosten trägt der Veräußerer, soweit er vertragsgemäß zur Löschung verpflichtet ist.

§ 16 Gebührenbefreiung

Der Erwerber beantragt Befreiung von der Zahlung (od. Erlass) der Gerichtsgebühren nach § 7 LJKG, der Veräußerer nach §151 BauGB.

Es wird versichert, dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen und von der Stadt hiermit ausdrücklich bestätigt.

§ 17 Genehmigungen

Zu diesem Vertrag sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich

§ 18 Auflassungszeitpunkt, Auflassungsvormerkung

Die Auflassung wird nach Zahlung des Kaufpreises und Vorliegen des Veränderungsnachweises erklärt.
Der Veräußerer bewilligt zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zu dessen Lasten und zu Gunsten des Erwerbers.
Der Erwerber beantragt diese Eintragung nicht.

§ 19 Rechtsnachfolge

Der Erwerber verpflichtet sich die Bestimmungen dieses Vertrags an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben, wobei sicherzustellen ist, dass weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise und gleichem Umfang verpflichtet werden.

§ 20 Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

a) dass der Erwerber erst mit seiner Eintragung im Grundbuch Eigentümer des Vertragsgegenstands wird und dass diese Eintragung erst erfolgen kann nach Vorliegen der Auflassung,

b) dass jede Vorleistung von Seiten des Erwerbers wie des Veräußerers mit Risiken verbunden ist,

c) §§ 311 b Abs. 1, 139 BGB, dass also alle vertraglichen Vereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit beurkundet sein müssen und dass nicht beurkundete Nebenabreden u.U. die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags zur Folge haben können.

d) die dingliche Haftung des Vertragsgegenstands für Rückstände aus öffentlichen Abgaben unabhängig von der Parteivereinbarung. Dem Erwerber wurde empfohlen, sich vor Kaufpreiszahlung über eventuelle Rückstände

bei den zuständigen Stellen zu erkundigen. Dem Erwerber ist es gestattet, bis zur Begleichung eines evtl. Rückstandes durch den Veräußerer einen der Höhe des Rückstandes entsprechenden Teil des Kaufpreises zurückzubehalten.

e) die gesamtschuldnerische Haftung für Kosten und Steuern,

f) die Zweckmäßigkeit der Einsichtnahme des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes oder des Ortsbauplanes vor Vertragsabschluss,

g) die §§ 566, 581 II BGB ("Kauf bricht nicht Miete bzw. Pacht")

h) dass bei Beurkundung das Grundbuch vorlag (elektronischer Abruf),

i) auf die Bestimmungen der §§ 69 ff. VVG, insbesondere auf den Eintritt des Erwerbers in bestehende Sachversicherungen, auf das Kündigungsrecht des Erwerbers und auf die Anzeigepflicht sowie die Folgen unterbliebener Anzeige. Der Veräußerer versichert, dass außer einer Betriebshaftpflicht- und einer Umwelthaftpflichtversicherung für den Vertragsgegenstand keine weiteren Versicherungen bestehen. Versicherungsansprüche aus Schadensfällen ab Besitzübergabe bis zur Eigentumsänderung bzw. Versicherungsaufhebung werden hiermit aufschiebend bedingt durch die vollständige Zahlung des geschuldeten Kaufpreises an den Erwerber abgetreten, der die Abtretung annimmt.

j) dass der Notar über ertragsteuerliche Konsequenzen dieses Vertrags nicht belehrt.
Die Vertragsparteien hatten Gelegenheit, sich vor der heutigen Beurkundung über die steuerlichen Folgen dieses Vertrags bei einem Steuerfachmann zu informieren.

k) auf die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses.
Dem Erwerber ist die Baulast betreffend Lichtschächte bekannt.
Der Veräußerer erklärt, dass ihm von weiteren Einträgen im Baulastenverzeichnis nichts bekannt ist. Im Übrigen werden die Rechte und Ansprüche des Erwerbers im Hinblick auf etwaige dem Veräußerer nicht bekannte Baulasten ausgeschlossen.

§ 21 Vollzugsvollmacht

Die Beteiligten erteilen den Angestellten beim Notariat Ravensburg

a) Frau Sabine Günter
b) Frau Josefine Kapahnke,
c) Frau Ulrike Maier,
- je einzeln -,

d) dem jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Stadt Ravensburg und dem von diesem zum Vollzug dieses Vertrags Bevollmächtigten –je einzeln- ,

Vollmacht, die Auflassung zu diesem Vertrag zu erklären und die Eintragung der Eigentumsänderung auf den jeweiligen Erwerber im Grundbuch herbeizuführen.
Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, für die Beteiligten Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen, Bewilligungen und Anträge jeder Art gegenüber dem Grundbuchamt im Hinblick auf den Vertragsgegenstand zu erklären und Anträge ganz oder teilweise für diese zurückzunehmen.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist, soweit wie möglich, Befreiung erteilt. Die Vollmacht erlischt nicht durch den Tod eines Vollmachtgebers.
Sie erlischt jedoch 4 Wochen nach Eintragung des jeweiligen Erwerbers als Eigentümer des Vertragsgegenstands im Grundbuch. Sie ist jederzeit widerruflich.

Im Innenverhältnis und ohne Einschränkung nach außen dürfen die Bevollmächtigten zu a) bis c) von der Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn zur Erklärung der Auflassung die schriftliche Zustimmung oder Zahlungsbestätigung des Veräußerers bzw. die schriftliche Zahlungsbestätigung einer inländischen Bank oder Sparkasse vorliegt.

Von dieser Vollmacht kann nur zur Urkunde eines Notars oder Notarvertreters beim Notariat Ravensburg Gebrauch gemacht werden oder in der Form, dass die Beglaubigung nach § 129 BGB von einem solchen Notar oder Notarvertreter vorgenommen wird.
Der beurkundende Notar und sein jeweiliger Stellvertreter im Amt werden je einzeln über § 15 GBO hinaus bevollmächtigt, Erklärungen der Beteiligten in Eigenurkunde zu berichtigen, zu ergänzen oder grundbuchrechtlichen Erfordernissen anzupassen.

§ 22 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. Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar, so hat dies keinen Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Solche Bestimmungen sind ggf. durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglich beabsichtigten Zweck im Erfolg am nächsten kommen.

Falls dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

§ 23 Ausfertigungen, Abschriften

Von dieser Urkunde sollen erhalten:

a) Ausfertigungen:

- das zuständige Grundbuchamt -1-

b) begl. Abschriften:

- Veräußerer -4-
- Erwerber -4-
- Gemarkungsgemeinde -Gutachterausschuss- -1-
- Finanzamt -Grundstückswertstelle- -1-

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von diesen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: