

Beispiel 1 Grundstückskaufvertrag

UR _____ / _____

UZ _____

Stadt

Geschehen am ... (in Worten: ...)

Vor mir, dem Notar

...

mit dem Amtssitz in ...

erscheinen heute in meinem Büro in ... :

1. X,

- persönlich bekannt -

mit der Erklärung, sie handle als Bevollmächtigte der **Stadt**, mit dem Versprechen, ordnungsgemäße Vollmacht nachzureichen, jedoch ohne Übernahme einer persönlichen Haftung

2. A,

- persönlich bekannt -

3. B,

- persönlich bekannt -

welcher erklärt, er handle nachfolgend in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB eingetragenen Gesellschaft

B-GmbH mit dem Sitz in .

Aufgrund der heute erfolgten Einsicht in das elektronische Handelsregister beim Amtsgericht ... bescheinige ich, dass B einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts ... unter HRB ... eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung B-GmbH mit dem Sitz in ... ist.

Die Beteiligten verneinten die Frage nach der Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 7 Beurkundungsgesetz.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass nach § 17 BeurkG einem Verbraucher der beabsichtigte Text des Vertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung vorliegen muss, damit er sich rechtzeitig damit auseinandersetzen kann. Die Vertragsbeteiligten bestätigen, dass sie mindestens zwei Wochen vor dem heutigen Beurkundungstermin von der Kanzlei des Notars per E-Mail den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts erhalten haben.

Sie erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Vorbemerkung:

Die Stadt ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke der

Markung ...

1. Flst Straße,
Verkehrsfläche xx a xx m²
- eingetragen im Grundbuch von Stadt Blatt ... BV Nr. x –
2. Flst. Straße,
Verkehrsfläche xx a xx m²
- eingetragen im Grundbuch von Stadt Blatt ... BV Nr. x -

In Abt. II des Grundbuchs sind die Grundstücke wie folgt belastet –

Außerdem ist das Grundstück Flst. ... in Abt. II des Grundbuchs wie folgt belastet:

Nr. 1: Lastend auf zugeschriebenen xx m² (Flst. ...):
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für

Die Stadt **beantragt** die Buchung des im Grundbuch von Stadt Blatt ... BV Nr. x eingetragenen Flst. ... als separates Grundstück im Grundbuch.

Hintergrund und Planungskonkurrenz

Grundlage für den Abschluss des gegenwärtigen Vertrags ist die Absicht von A, auf den im beigefügten Lageplan **Anlage 1** dargestellten Grundstücksflächen von ca. xx m² des Flst...., eine Klinik mit weiteren Praxisräumen zu errichten, sowie die Absicht der B-GmbH, auf den im beigefügten Lageplan **Anlage 1** dargestellten Grundstücksflächen von ca. xx m² des Flst. ...ein Hotel sowie ein Bürogebäude gegebenenfalls mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zu errichten.

Die **Anlage 1** wird den Vertragsbeteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Der von der Stadt durchgeführte städtebauliche Wettbewerb erstreckt sich auch auf den heutigen Vertragsgegenstand. Im Rahmen dieses Wettbewerbs wurde die Bebauung des Areals vorgeschlagen.

Für das Gelände gilt der Bebauungsplan xxx in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch. Außerdem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans xx.

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung wurde eine Planungskonkurrenz für das Gelände durchgeführt. Folgende Rahmenbedingungen für dieses Verfahren wurden vom Ausschuss für Bauen Technik und Umwelt in öffentlicher Sitzung am ... beraten und mehrheitlich beschlossen:

- Bearbeitungsgebiet Grundstück Flst. ...
- X- geschossige Bebauung
- Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße
- Der Verlust des Baumbestandes ist durch die Begrünung der Dachflächen, des Innenhofes und der übrigen Freibereiche zu kompensieren. Im Bereich der Tiefgaragen ist dabei eine ausreichende Überdeckung vorzusehen.
- Darüber hinaus müssen den weiteren Anforderungen des Klimaschutzes bei der Bebauung des Geländes Rechnung getragen werden.

Dazu zählen:

- Entwicklung einer qualitätsvollen Grün- und Freiflächenplanung,
- Berücksichtigung von Begrünungselementen zur Regulierung des städtischen Kleinklimas,
- Berücksichtigung moderner Antriebsformen und Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage,

- Nutzung von Potenzialen zur regenerativen Energiegewinnung am Gebäude und auf dem Grundstück

Unter diesen Vorgaben konnte letztlich der Entwurf des Architektenbüros aus ... die Planungskonkurrenz für sich entscheiden. Das Preisgericht der Planungskonkurrenz vom ... formuliert für die weitere Bearbeitung folgende Überarbeitungskriterien:

- Verbesserung der stadträumlichen Integration und Überprüfung der Gebäudehöhen
- Verkleinerung des großen Dacheinschnitts
- Erarbeitung von Varianten zur Materialität und Farbigkeit des Daches und zum Übergang der Fassade in den Dachbereich

In öffentlicher Sitzung am ... wurde das Ergebnis der Überarbeitung im Ausschuss für Bauen Technik und Umwelt vorgestellt. In Bezug auf die städtebauliche Ausformung bildet die dort vorgestellte Planung, die dieser Urkunde als **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** beigefügt wird, die Grundlage für die Bebauung. Die **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** wurden den Vertragsbeteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Auf diesem Ergebnis erfolgt die Realisierung der Neubauten durch A und die B-GmbH. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Umsetzung dieses in den **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** dargestellten städtebaulichen Konzepts auf der gesamten Veräußerungsfläche Geschäftsgrundlage dieses Kaufvertrags ist. Sie sind sich weiter darüber einig, dass im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planungen hin zu einer Ausführungsplanung die als **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** beigefügte Planung weiter zu konkretisieren ist und dabei auch Abweichungen von der als **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** beigefügten Planung möglich sind. Derartige Konkretisierungen und Abweichungen sind zulässig. Die als **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** beigefügte Planung soll jedoch Grundlage der Bebauung bleiben.

Die Käufer beabsichtigen, mit der weiteren Ausarbeitung der Planungen mindestens bis zur Leistungsphase 5 das Architekturbüro stufenweise zu beauftragen oder dafür Sorge zu tragen, dass ein von Ihnen eingeschalteter Generalunternehmer dieses Architekturbüro beauftragt. Sollten die Käufer oder der von ihnen eingeschaltete Generalunternehmer die Beauftragung des Architekturbüros vorzeitig beenden oder weitere Planungsstufen nicht bei diesem Architekturbüro beauftragen, werden sie unverzüglich ein vergleichbar qualifiziertes und erfahrenes Architekturbüro mit den weiteren Planungsleistungen auf Grundlage der als **Anlagen 3 a, 3 b, 3 c und 3 d** beigefügten Planung

beauftragen oder dafür Sorge tragen, dass der von ihnen eingeschaltete Generalunternehmer ein solches Architekturbüro entsprechend beauftragt. Die Käufer werden die Stadt über eine vorzeitigen Beendigung der Beauftragung des Architekturbüros unverzüglich informieren und der Stadt unverzüglich das Architekturbüro benennen, das mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt werden soll. Die Stadt kann an der endgültigen Auswahl des zu beauftragenden Architekturbüros beratend mitwirken.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass diese Regelung möglicherweise einen Verstoß gegen Art. 10 § 3 MRVG darstellt und der Käufer etwaiges Architektenhonorar rechtsgrundlos erbringen könnte.

Zur Verwirklichung des geplanten Projekts schließen die Erschienenen den folgenden

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

§ 1

Die

S t a d t

- nachstehend „Stadt bzw. Verkäufer“ genannt -
verkauft an

1.

A,

- nachstehend „Käufer“ genannt -

die von den in der Vorbemerkung genannten Grundstücken noch wegzumessenden Teilflächen von ca. m² des Flst. ...

und

2.

B-GmbH,

- nachstehend „Käufer“ genannt -

die von den in der Vorbemerkung genannten Grundstücken noch wegzumessenden Teilflächen von ca. m² des Flst. ...

und verpflichtet sich jeweils zur Übertragung des Eigentums.

Die Teilflächen sind in dem als **Anlage 1** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit folgenden Buchstaben bezeichnet:

- a) Vorstehende Ziffer 1:
Teilfläche von ca. ... m² des Flst. ... mit den Buchstaben

- b) Vorstehend Ziffer 2:
Teilfläche von ca. ... m² des Flst. ... mit den Buchstaben

Bei den Teilflächen von ca. ... m² des Flst.... handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Zu dem vorgenannten Verkauf ist daher noch die rechtswirksame Entwidmung dieses Vertragsgegenstands erforderlich.

Die Bevollmächtigte der Stadt weist darauf hin, dass dem Käufer durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Entwidmung dieses Vertragsgegenstands oder auf eine bestimmte Dauer des Entwidmungsverfahrens entsteht.

§ 2

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt x €/m², somit vorläufig für die Teilflächen

- a) § 1 Ziffer 1 von insgesamt ca. ... m² vorläufig ca. x €
(in Worten: x Euro)

- b) § 1 Ziffer 2 von insgesamt ca. ... m² vorläufig ca. x €
(in Worten: x Euro)

Der jeweilige vorläufige Kaufpreis ist innerhalb eines Monats ab heute zur Zahlung fällig. Die jeweilige Zahlung ist jedoch erst drei Wochen nach dem Tage fällig, an

dem bei dem jeweiligen Käufer die Mitteilung des beurkundenden Notar per eingeschriebenem Brief zugegangen ist, dass

- die Auflassungsvormerkungen zugunsten des jeweiligen Käufers im Gleichrang im Grundbuch eingetragen sind; und
- dem Notar die schriftliche Bestätigung des Verkäufers vorliegt, dass die Entwidmung der Verkehrsflächen gemäß § 3 Ziffer 9 dieser Urkunde rechtskräftig erfolgt ist.

Die Fälligkeit tritt jedoch spätestens Zug um Zug mit der Besitzübergabe der jeweiligen Flächen gemäß § 3 Abs. 1 ein.

Der beurkundende Notar wird hiermit beauftragt, jedem Käufer das Vorliegen der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzung für den von dem jeweiligen Käufer erworbenen Vertragsgegenstand schriftlich per eingeschriebenem Brief an die in dieser Urkunde genannte Adresse mitzuteilen. Dem jeweils anderen Käufer und dem Verkäufer hat der Notar das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen durch einfachen Brief mitzuteilen; diese Mitteilung ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.

Die Feststellung des jeweiligen endgültigen Kaufpreises erfolgt nach Vorliegen des Fortführungsnachweises. Eine eventuelle Meßdifferenz ist auf der Grundlage des Fortführungsnachweises mit dem Quadratmeterpreis von ... €/m² vor Erklärung der jeweiligen Auflassung auszugleichen.

Die Kaufpreiszahlungen sind auf das Konto der Stadt bei der ... zu entrichten unter Angabe der folgenden Buchungszeichen:

- a) A BZ.: xx
- b) B-GmbH BZ.: xx

Alle Zahlungen haben kostenfrei an die Kassenverwaltung der Stadt zu erfolgen.

Verzug:

Zahlt der jeweilige Käufer bei Fälligkeit den jeweiligen Kaufpreis nicht, tritt Verzug ohne Mahnung am Tag der Fälligkeit ein. Im Verzugsfall hat der jeweilige Käufer ab dem Zeitpunkt des Verzugs Verzugszinsen in Höhe von jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz i.S.d. § 247 BGB zu entrichten. Dem jeweiligen Käufer bleibt das Recht vorbehalten, einen geringeren Verzugsschaden nachzuweisen.

Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens wird hierdurch nicht ausgeschlossen.

§ 3

Weitere Vertragsbestimmungen:

1. Übergabe, Pachtverhältnisse, Nutzungsüberlassungen

Die Übergabe der Teilflächen von ca. ... m² und ca. ... m² des Flst. ... erfolgt am xx.

Ab der jeweiligen Übergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den jeweiligen Käufer über.

Die übrigen Teilflächen sind nicht verpachtet, jedoch werden diese als öffentliche Verkehrsflächen genutzt. Diese Nutzung muss vom jeweiligen Käufer solange aufrecht erhalten bleiben, bis die notwendigen Straßenumbaumaßnahmen erfolgt sind. Näheres regelt der zwischen der Stadt und der B-GmbH noch abzuschließende Erschließungsvertrag – siehe § 3 Ziffer 9.

Sollte der Gemeinderat der Stadt nicht bis zum xx die Einziehung/Entwidmung der in § 3 Absatz 9 genannten Teilflächen beschlossen haben, können die Käufer gemeinsam verlangen, dass die Übergabe dieser Teilflächen oder nach ihrer Wahl des gesamten Vertragsgegenstands bis zum Vorliegen des Gemeinderatsbeschlusses über die Einziehung/Entwidmung verschoben wird.

2. Auflassung

Die jeweilige Auflassung wird nach Vorliegen des Fortführungsnachweises, vollständiger Bezahlung des jeweiligen endgültigen Kaufpreises sowie eventueller Verzugszinsen erklärt. Soweit es sich um öffentlich gewidmete Flächen handelt, erfolgt die Auflassung dieser Fläche erst nach erfolgreichem Abschluss des Entwidmungsverfahrens.

Sollte der jeweilige Vertragsgegenstand in dieser Urkunde nicht genügend bezeichnet sein, so wird die Stadt ermächtigt, nach Vorliegen des Fortführungsnachweises den Vertragsgegenstand gemäß § 315 BGB zu bestimmen.

3. Steuern, sonstige Abgaben und Beiträge

Die Steuern, die Niederschlagswassergebühr der Stadtentwässerung und die sonstigen öffentlichen Abgaben für den Vertragsgegenstand übernimmt der jeweilige Käufer für die von ihm erworbene Grundstücksfläche ab 01.01. des auf die Übergabe folgenden Jahres. Eine durch die geplante Überbauung etwa vorher eintretende Erhöhung der Steuern, der Niederschlagswassergebühr, usw. geht zu Lasten des jeweiligen Käufers. Die Stadt meldet zur Erfassung des Vertragsgegenstands im Rahmen der „Gesplitteten Abwassergebühr“ den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstands auf den jeweiligen Käufer. Die Unterlagen zur Abwassergebühr werden dem jeweiligen Käufer direkt zur weiteren Veranlassung übersandt.

4. Altlasten, Gewährleistung, frühere Bebauung

- a) Den Käufern ist bekannt, dass das Grundstück Flst. ... zur Zeit als asphaltierter Parkplatz und die Teilflächen der Flste. ... als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden.

Das Flst. ... sowie alle weiteren durch heutigen Kaufvertrag mitveräußerten Flächen sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer x gekennzeichnet. Der Standort wurde mit "B = Belassen im Kataster zur Wiedervorlage z.B. bei Bauvorhaben" bewertet.

Aufgrund der Vornutzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser Reste von Lösemitteln (AKW und LHKW), Mineralöl, Schwermetalle und galvanikspezifische Stoffe befinden. Das kann zu Mehrkosten bei der Entsorgung des Aushubs und zu weiteren Kosten führen. Auch Reste aus früheren Bebauungen, wie z.B. Kellerreste, Fundamentreste und bestehende Stützwände, unterirdische Gebäudeteile, Verbauteile, Leitungen, Leitungsgräben, Bauschutt, sonstige Aufschüttungen und Auffüllungen, Betonreste, Asphaltreste und andere Baurestmassen im Vertragsgegenstand sind möglich. Die asphaltierte

Fläche kann Teerstoffe enthalten, die Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen können. Über Öltanks, Schächte und Lagerflächen etc. ist nichts bekannt.

- b) Die G- GmbH hat im Auftrag der Stadt ein Altlastengutachten vom ... erstellt. Hierbei wurden u.a. in allen hergestellten Aufschlüssen unterhalb der Oberflächenversiegelung künstliche Auffüllungen festgestellt, die ohne Berücksichtigung der Schottertragschicht unter der Asphaltdecke eine Mächtigkeit zwischen ... m und .. m aufweisen.

Dem jeweiligen Käufer wurde das vorgenannte von der Stadt beauftragte - Gutachten der G-GmbH vom ... ausgehändigt. A und die B-GmbH bestätigen, dass sie diese Unterlagen in Kopie erhalten haben. Die Ausführungen im genannten Gutachten sind dem jeweiligen Käufer bekannt.

- c) Die Stadt versichert, dass ihr über das Vorstehende hinaus keinerlei weitere oder genauere Informationen über Altlasten oder Kampfmittel auf dem Vertragsgegenstand bekannt sind.
- d) Der jeweilige Käufer hat den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt. Er erwirbt das Eigentum in dem gebrauchten Zustand, den der Vertragsgegenstand bei Übergabe hat. Die Rechte des jeweiligen Käufers wegen Sach- oder Rechtsmängeln des Vertragsgegenstands sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die Regelungen unter lit. h) bleiben unberührt. Nicht ausgeschlossen sind die Rechte des jeweiligen Käufers, soweit die Stadt einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Nicht ausgeschlossen wird ferner die Haftung für Schadensersatz wegen Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit und bei grobem Verschulden der Stadt oder ihres Erfüllungsgehilfen nach Maßgabe des § 309 Nr. 7 BGB.

- e) Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Bundesbodenschutzgesetzes sowie Reste aus früheren Bebauungen, wie z.B. Kellerreste, Fundamentreste und bestehende Stützwände, unterirdische Gebäudeteile, Verbauteile oder auch Leitungen, Leitungsgräben, Bauschutt, sonstige Aufschüttungen und Auffüllungen im Vertragsgegenstand vorhanden sein und diese im Rahmen der Bebauung des Vertragsgegenstands gemäß nachfolgend Ziffer 7 mit Mehrkosten gegenüber den Kosten für die Entsorgung des am gegebenen Standort natürlich anstehenden Bodens entsorgt werden müssen, so ist die Stadt bereit, die für die Entsorgung anfallenden Mehrkosten zu übernehmen, soweit diese nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen oder entsprechend den Auflagen der Fachbehörden erforderlich waren (Klassen siehe nachfolgend). Dasselbe gilt, soweit durch vorgenannte Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen Mehrkosten für die Untersuchung, Sicherung oder Sanierung entstehen.

Dasselbe gilt für kontaminationsbedingte Mehrkosten für die Beseitigung/Entsorgung von weitergehend kontaminiertem Aushubmaterial der Qualitätsstufen größer xx im vorgenannten Sinne oder für die Sanierung/Beseitigung von Grundwasserverunreinigungen, die auf Veränderungen oder Belastungen auf dem Vertragsgegenstand zurückgehen.

Soweit o.g. Mehrkosten für die Untersuchung, Sicherung oder Sanierung entstehen, werden diese ebenfalls von der Stadt übernommen, wenn es sich um Aushubmaterialien der Qualitätsstufen größer xx handelt.

Die vorstehend bezeichneten Kostentragungspflichten der Stadt enden am xx. Klarstellend wird festgehalten, dass die jeweilige Kostentragungspflicht der Stadt für alle Mehrkosten, die bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt vom jeweiligen Käufer bei der Stadt angemeldet wurden, bestehen bleibt, sofern die beim jeweiligen Käufer vorhandenen Unterlagen und Nachweise der Stadt bis zum xx vorgelegt wurden bzw. unverzüglich nach Eingang beim Käufer vorgelegt werden, soweit der jeweilige Käufer diese erst nach dem xx erhält.

Wird die Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß nachstehend Ziffer 7 durch vom jeweiligen Käufer nicht zu vertretende Umstände verzögert, was dieser gegenüber der Stadt nachzuweisen hat, so verschiebt sich die vorgenannte Frist zur Kostentragung der Stadt bei diesem Käufer um die Dauer dieses Zeitverlustes.

Aufwendungen, die zur bestimmungsgemäßen Bebauung des Vertragsgegenstands auch bei einem unbelasteten Grundstück ohnehin anfallen würden, z.B. für Erd- und Aushubarbeiten, Abfuhr auf die Erddeponie, Abfuhr von Auffüllmaterial, Haufwerksbildung, etc. (sogenannte Sowiesokosten) trägt der jeweilige Käufer voll.

Zur Klarstellung wird festgestellt, dass es grundsätzlich Sache des jeweiligen Käufers ist, auf seine Kosten z.B. auch Reste aus früheren Bebauungen, wie z.B. Kellerreste, Fundamentreste und bestehende Stützwände, unterirdische Gebäudeteile, Verbauteile, Leitungen, Leitungsräben, Bauschutt, sonstige Aufschüttungen und Auffüllungen, Betonreste, Asphaltreste und andere Baurestmassen im Vertragsgegenstand auf seine Kosten auszubauen und zu entsorgen. Wenn

es sich jedoch um Aushubmaterialien der Qualitätsstufen größer xx handelt, übernimmt die Stadt die über xx hinausgehenden Mehrkosten der Entsorgung.

Der jeweilige Käufer ist verpflichtet, mögliche Kontaminierungen und festgestellte Verunreinigungen sowie festgestellte Reste aus früheren Bebauungen, wie z.B. Kellerreste, Fundamentreste und bestehende Stützwände, unterirdische Gebäudeteile, Verbauteile, Leitungen, Leitungsgräben, Bauschutt, Asphaltreste, sonstige Aufschüttungen und Auffüllungen etc. größer xx, die Mehrkosten mit sich bringen, der Stadt unverzüglich nachdem derartige Belastungen erstmals aufgefunden wurden, anzuzeigen, und zwar unter Zugänglichmachung aller erforderlichen Informationen. Die zu treffenden Maßnahmen zur Entsorgung sind mit der Stadt vor Vergabe der entsprechenden Leistungen, bei Abschluss von Nachträgen mit bereits beauftragten Werkunternehmern jedoch spätestens vor der Durchführung abzustimmen. Insbesondere hat der jeweilige Käufer die Stadt vor der Auftragsvergabe über die vorliegenden Angebote zu informieren und etwaige Kostenvoranschläge zur Verfügung zu stellen.

Der jeweilige Käufer hat bei der Forderung der Erstattung der Kosten für die jeweils durchgeführten Maßnahmen den Nachweis in Form eines fachtechnischen Gutachtens oder einer entsprechenden schriftlichen gutachterlichen Stellungnahme zu erbringen, dass diese notwendig waren. Die vom jeweiligen Käufer geltend gemachten Mehrkosten sind der Stadt schriftlich nachzuweisen.

Die Stadt ist berechtigt, vor Erstattung etwa angeforderter Entsorgungskosten eine fachtechnische Prüfung der Erforderlichkeit und Kontrolle der Kosten anhand von Rechnungen, deren Angebotsgrundlagen und dazugehörigen schriftlichen Nachweisen durchzuführen. Hierzu gewährleistet der jeweilige Käufer das Zutrittsrecht zum Vertragsgegenstand zur Inaugenscheinnahme. Die Stadt wird ihre Rechte aus diesem Vertrag so ausüben, dass keine Bauverzögerungen entstehen.

Die Stadt übernimmt die entstehende Mehrwertsteuer für sämtliche zu erstattenden Mehrkosten nur in der Höhe, in der der jeweilige Käufer nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Dies ist vom jeweiligen Käufer nachzuweisen.

Die Vertragsparteien schließen Ausgleichsansprüche des jeweiligen Käufers gegen den heutigen Grundstückseigentümer nach § 24 II BBodSchG und/oder § 9 II USchadG insoweit aus, als diese über die von der Stadt nach den vorstehenden Regelungen übernommenen Verpflichtungen hinausgehen oder diese nach dem Endzeitpunkt der Kostentragungspflicht der Stadt am xx entstehen.

- f) Des Weiteren haftet die Stadt insbesondere nicht für den Messgehalt des Vertragsgegenstands sowie für das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechten und Lasten, die zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen, auch nicht für die Freiheit des Vertragsgegenstands von öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen, und nicht für Rechtsmängel, die sich aus der Bindung des Vertragsgegenstandes Kraft öffentlichen Rechts ergeben. Die Stadt versichert, dass ihr von derartigen Belastungen nichts bekannt ist.

Die in Abt. II des Grundbuchs jeweils eingetragene Belastung wird vom jeweiligen Käufer übernommen, soweit diese nicht gelöscht werden können.

Sollten sich im Vertragsgegenstand Ver- und Entsorgungsleitungen von Versorgungsträgern befinden, verpflichtet sich der jeweilige Käufer mit den Eigentümern dieser Leitungen einvernehmliche Regelungen zu treffen, die Leitungen, ggfs. auch an anderer Stelle im Vertragsgegenstand, entschädigungslos im Grundbuch absichern zu lassen und die hierfür notwendigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben. Wegen der bekannten im Vertragsgegenstand vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen/-leitungen wird auf die nachfolgenden Regelungen Ziffer 6 verwiesen.

Im Übrigen haftet die Stadt für die Freiheit des Vertragsgegenstands von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs und verpflichtet sich, eventuell noch einzutragende Belastungen auf ihre Kosten löschen zu lassen. Der beurkundende Notar hat sich über den Inhalt des Grundbuchs unterrichtet.

5. Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrages, seines Vollzugs, der Auflassung, die Kosten der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch und die Kosten der Eintragung ins Liegenschaftskataster nach Durchführung der Bebauung trägt der jeweilige Käufer zu seinem Betreff, ebenso die jeweilige Grunderwerbsteuer. Dies gilt auch für die Kosten für etwaige zu diesem Vertrag oder seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen und

Bescheinigungen. Die Kosten der Beurkundung der Reallast nach § 3 Ziffer 7 lit. b), der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach § 3 Ziffer 6 lit. b), c) und f), § 3 Ziffer 8 lit. a), § 3 Ziffer 10 und der Auflassungsvormerkungen nach § 3 Ziffern 15 und 16 tragen ebenfalls die Käufer; die Eintragungskosten dieser Rechte sowie ihrer Löschung trägt jedoch die Stadt. Sie beantragt Kostenbefreiung nach § 7 LJKG.

Die Kosten der Erstvermessung des jeweiligen Vertragsgegenstands übernimmt die Stadt, ebenso die Kosten der Abmarkung des jeweiligen Vertragsgegenstands. Der jeweilige Käufer bevollmächtigt für sich und seine Rechtsnachfolger den Vertreter der Stadt, nach Fertigstellung der Außenanlagen auf dem Vertragsgegenstand die Abmarkung in seinem Namen zu beauftragen. Den Zeitpunkt der Fertigstellung der Außenanlagen teilt der jeweilige Käufer der Stadt mit.

Künftige Vermessungskosten oder Änderungen der Erstvermessung trägt der jeweilige Käufer zu seinem Betreff. Die Erstvermessung und Vermarkung des jeweiligen Grundstücks erfolgen durch den Fachbereich Stadtplanung und Vermessung der Stadt, der von der Stadt beauftragt wird. Eine vertragliche Bindung des Vermessungsauftrags ist nicht gegeben, Belehrung ist erfolgt.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung für das Bauvorhaben die Grenze zwischen den beiden Teilflächen des Vertragsgegenstandes noch geringfügig angepasst werden muss. Sie vereinbaren daher, dass die Vermessung erst dann beauftragt werden soll, wenn mindestens ein Käufer dies schriftlich beim Verkäufer beantragt, spätestens aber nach Vorliegen der Baugenehmigungen für beide Objekte. Die Fälligkeit des Kaufpreises bleibt unberührt.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen, Bestellung von Dienstbarkeiten:
Im Vertragsgegenstand befinden sich die nachfolgenden der Stadt bekannten Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen. Die Angaben basieren auf Auskünften der betroffenen Versorgungsträgern. Für die tatsächliche Lage der Leitungen und Anlagen, wie in den beigefügten Plänen dargestellt, kann von der Stadt keine Haftung übernommen werden. Es ist Sache des jeweiligen Käufers, die exakte Lage beim jeweiligen Versorgungsträger zu erheben.

a) Straßenbeleuchtungskabel und Masten:

Diese sind aus dem Plan **Anlage 2** zu dieser Urkunde ersichtlich. Die **Anlage 2** wurde den Vertragsbeteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt. Die Entfernung des Mastes Nr. x erfolgt durch die Stadt. Die im Vertragsgegenstand enthaltenen Straßenbeleuchtungskabel werden in diesem Zusammenhang still gelegt

und verbleiben dort. Die Beseitigung ist Sache des jeweiligen Käufers.

b) Stromkabel der Stadtwerke L-GmbH:

Der Verlauf der Stromtrasse – Mittelspannungsleitungen - ist ebenfalls aus dem Plan **Anlage 2** zu dieser Urkunde ersichtlich. Ob durch die Bebauung des Vertragsgegenstands die Neuverlegung der Stromkabel notwendig wird, wird der jeweilige Käufer mit der Stadtwerke L-GmbH rechtzeitig vor Baubeginn abstimmen. Der jeweilige Käufer verpflichtet sich, die Stromtrasse ggfs. durch Dienstbarkeit im Grundbuch absichern zu lassen.

c) Verkehrssignalanlagen der Stadt und Straßenentwässerungskanäle der Stadt:

Auf den durch heutigen Kaufvertrag veräußerten Flächen befinden sich auch Verkehrssignalanlagen der Stadt und Straßenentwässerungskanäle der Stadt. Die baulichen Maßnahmen zur Änderung der Verkehrsführung werden von der B-GmbH auf der Grundlage eines mit der Stadt noch abzuschließenden Ordnungsmaßnahmenvertrags und Erschließungsvertrags durchgeführt. Insoweit ist auch die Änderung der Verkehrssignalanlagen und ggfs. der Kanäle, auch soweit sich diese auf den heute veräußerten Teilflächen befinden, Sache der B-GmbH. Sollten diese Versorgungsanlagen auch künftig ganz oder teilweise auf bzw. in den veräußerten Grundstücksflächen verbleiben können, verpflichtet sich der Käufer diese dann durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des betroffenen Versorgungsträgers dinglich sichern zu lassen.

d) Leitungen für die Platzentwässerung:

Diese verbleiben im Grundstück und müssen von dem jeweiligen Käufer beseitigt werden.

e) Leitungen für Baumbewässerung:

Diese sind nicht mehr in Betrieb, verbleiben im Grundstück und müssen vom jeweiligen Käufer beseitigt werden.

f) Neubau einer Trafostation durch die Stadtwerke L-GmbH:

Soweit die Errichtung einer Trafostation – zur Versorgung der auf dem heutigen Vertragsgegenstand geplanten Neubauten oder für das öffentliche Stromnetz – notwendig wird, verpflichten sich die beiden Käufer, diese Trafostation in eines der entstehenden Gebäude zu integrieren, die Trafostation im Grundbuch durch Dienstbarkeit dinglich absichern zu lassen und die dafür mit der L-GmbH notwendigen Regelungen zu treffen.

7. Bebauung und Nutzungsbindung

a) A und die B-GmbH verpflichten sich, auf dem Vertragsgegenstand auf Grundlage der Pläne gemäß Anlagen 3 a, 3b, 3 c und 3 d, die im Zuge des Projekts unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Planungskonkurrenz weiterzuentwickeln sind, folgende Bauvorhaben zu errichten:

- A: eine Klinik,
- B-GmbH: ein Hotel sowie ein Bürogebäude, ggfs. mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss

Weitere Nutzungen (z.B. Außengastronomie, Café, Bäckereifiliale) sind im Rahmen der vorstehend genannten Vorgaben und vorbehaltlich der zu erteilenden Baugenehmigung zulässig. Bei dem jeweiligen Bauvorhaben sind die städtebaulichen und gestalterischen Vorschriften einzuhalten.

In dem jeweiligen Baugesuch ist die Gestaltung der Freiflächen des Vertragsgegenstands ebenfalls mit aufzunehmen. Die Nutzung öffentlicher Flächen für eine Außengastronomie bedarf einer Sondernutzungsvereinbarung mit der Stadt, die vom Käufer noch zusätzlich beantragt werden muss. Der jeweilige Käufer wird der Stadt die Planungen zur Fassadengestaltung und den Materialien für die Fassade vorstellen.

b) Der jeweilige Käufer verpflichtet sich, um die Beeinträchtigungen für Klima/Ökologie zu minimieren, Begrünungsmaßnahmen auf, am und um das Gebäude auf der Grundlage der Freiraumplanung vom (siehe **Anlage 4 a**) zu dieser Urkunde) wie folgt durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

Dachbegrünung:

Alle drei Flachdachbereiche sind mit einer Mindestsubstratstärke von x cm (einschließlich Dränschicht) als intensive Dachbegrünung zu gestalten.

Innenhof:

Es ist eine weitgehende Begrünung des Innenhofs durchzuführen mit Staudenbeeten und mindestens x Baumpflanzungen, für die eine Überdeckung der Tiefgarage in einer Höhe von x notwendig ist (was auch durch Hochbeete realisiert werden kann). Außerdem sind Fassadenbegrünungen auf Fassadenflächen in Richtung Tiefgaragen-Abfahrt und sonstigen geeigneten Aufkantungflächen gemäß der **Anlage 4 a** durchzuführen. Die **Anlage 4 a** wird den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Für sämtliche Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser bedarf der Genehmigung durch die Stadt.

Sollten die vorbezeichneten Begrünungs- und Pflanzarbeiten bis spätestens x Monate nach Bezugsfertigstellung der o.g. Gebäude nicht vom jeweiligen Käufer durchgeführt sein, ist die Stadt berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des jeweiligen Käufers vorzunehmen und den Vertragsgegenstand sowie die darauf errichteten Gebäude zu diesem Zweck zu betreten und in Anspruch zu nehmen. Sollten Begrünungs- oder Pflanzarbeiten witterungsbedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden können, verlängert sich die Frist entsprechend.

Der jeweilige Käufer verpflichtet sich außerdem als Eigentümer des heutigen Vertragsgegenstands, für sich und seine Rechtsnachfolger, diese oben beschriebenen Bepflanzungen und Begrünungen auf seine Kosten auf Dauer zu halten, zu unterhalten und gegebenenfalls auch zu erneuern. Zur Sicherung der Erbringung dieser wiederkehrenden Leistungen bewilligt der jeweilige Käufer zu Lasten des heutigen Vertragsgegenstands die Eintragung einer Reallast zugunsten der Stadt. Eintragungsantrag wird mit der Auflassung gestellt.

- c) Ein jeweils entsprechendes genehmigungsfähiges Baugesuch ist beim Bürgerbüro der Stadt bis spätestens xx einzureichen. Sollte die Einziehung/Entwidmung der in § 3 Ziffer 9 genannten Flächen nicht bis spätestens xx erfolgt sein, verlängert sich die Frist zur Einreichung des Baugesuchs um die Dauer der Verzögerung der Entwidmung.

Alternativ kann auch ein einheitliches Baugesuch für die Bebauung eingereicht werden. Mit dem Bau ist spätestens x Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. Die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes hat spätestens innerhalb einer Frist von xx Monaten ab Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu erfolgen. Klargestellt wird, dass eine Fertigstellung der Außenanlagen witterungsbedingt auch später erfolgen kann.

8. Einfriedung

Die im beigefügten Lageplan Anlage 4 zu dieser Urkunde gekennzeichneten Grundstücksgrenzen grenzen an den öffentlichen Raum und dürfen keine Einfriedung erhalten. Der Käufer der jeweiligen Fläche verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt, entlang der gesamten Grundstücksgrenze keine Einfriedung (z.B. Zaun, Hecke, Mauer, etc.) herzustellen und zu halten. Die B-GmbH bewilligt zur Sicherung dieses Rechts zugunsten der Stadt und zu Lasten der in dem Lageplan in Anlage X in x farblich gekennzeichneten Teilflächen eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

im Grundbuch einzutragen, mit dem Inhalt, dass auf den genannten Teilflächen keine Einfriedung errichtet und gehalten werden darf.

Für den Fall, dass sich im Eingangsbereich der Klinik ungewünschte Personen aufhalten, kann durch den Käufer dieses Grundstücks eine städtebaulich vertretbare Einfriedung dieses Eingangsbereichs mit Zustimmung der Stadt erfolgen, wenn durch zuvor vom Käufer anderweitig ergriffene Maßnahmen keine Abhilfe geschaffen werden konnte.

9. Bebauungsplan

Der Vertragsgegenstand liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. xx vom xx und ist nach Ortsbausetzung als gemischtes Bauviertel ausgewiesen. Die Vertragsschließenden gehen derzeit davon aus, dass zur Realisierung der vertraglich vereinbarten Bauvorhaben kein neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Sollte jedoch wider Erwarten ein neuer Bebauungsplan zur Realisierung der jetzt geplanten Bauvorhaben notwendig werden, wird Folgendes vereinbart, wenn die Entscheidung zugunsten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VHB) ausfällt:

Sollte für die Realisierung des Bauvorhabens neues Planungsrecht geschaffen werden müssen, steht den Käufern ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, das sie nur gemeinsam ausüben können. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn die Käufer mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag (Rahmenvereinbarung) und einen Durchführungsvertrag zu dem erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließen.

Ziffer 9, vorletzter Absatz findet bei Ausübung des Rücktrittsrechts entsprechende Anwendung.

10. Gemeinsame Tiefgaragennutzung sowie TG-Zu- und Abfahrt

Auf beiden Verkaufsgrundstücken soll eine gemeinsame Tiefgarage entstehen. Beide Teile der Tiefgarage werden miteinander verbunden und durch eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und abfahrt von der Straße her erschlossen. Die Käufer sind schon jetzt darüber einig und halten fest, dass die beiden Teile der Tiefgarage ungeachtet dieser Verbindung rechtlich nicht als einheitliches Bauwerk betrachtet werden sollen, sondern dass der auf dem jeweiligen Teil des Vertragsgegenstands errichtete Teil der Tiefgarage als wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Grundstücks zu betrachten ist, auf dem er errichtet wird (real geteilte Tiefgarage).

Zur dinglichen Sicherung dieser gegenseitigen Mitbenutzungsrechte werden mit der Erklärung der jeweiligen Auflassung zulasten der heutigen Vertragsgegenstände entsprechende Grunddienstbarkeiten einschließlich Kostentragungsregelungen für den jeweiligen berechtigten Grundstückseigentümer bestellt. Der Wortlaut und der Ausübungsbereich der

erforderlichen Grunddienstbarkeiten wird zwischen den Käufern noch abgestimmt.

Der heutige Vertrag steht und fällt nicht mit den Details dieser Regelung.

11. Öffentliche Einrichtungen, Abgrenzungsbordsteine

Der jeweilige Käufer wird darauf hingewiesen, daß er entsprechend den öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nach dem Baugesetzbuch die im Interesse des öffentlichen Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen auf dem Vertragsgegenstand zu dulden hat.

Soweit Abgrenzungsbordsteine zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem heutigen Vertragsgegenstand mit der Hinterkante auf die Grundstücksgrenze erforderlich sind, hat der jeweilige Käufer die hierfür erforderliche ca. xx cm breite Fläche des Stützbetons auf dem heutigen Vertragsgegenstand zu dulden. Im Übrigen sollte der jeweilige Käufer bei der Planung von Grundstückszufahrten deren Lage und Anschlusshöhe mit dem Fachbereich Tiefbau und Grünflächen der Stadt abstimmen.

12. Beiträge, Baukostenzuschüsse u.a.

Im Grundstückskaufpreis enthalten ist der bisher für den jeweiligen Vertragsgegenstand entstandene Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz sowie der bisher jeweils entstandene Abwasserbeitrag nach Kommunalabgabengesetz. Künftig entstehende Erschließungs-, Abwasser-, Ver- und Entsorgungsbeiträge und -kosten werden vom jeweiligen Käufer übernommen.

Die entstehenden Kosten für Hauskontrollschächte, Hausanschlüsse sowie die anfallenden Netzkostenbeiträge oder Baukostenzuschüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Kabel, Fernwärme, etc. sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden vom jeweiligen Käufer übernommen.

13. Wiederkaufsrecht bei Nichteinhaltung der Vertragsverpflichtungen

Die Stadt behält sich an dem jeweiligen Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff BGB vor. Die Ausübung ist zulässig, wenn

- a) die Bebauungsverpflichtung nach § 3 Ziffer 7 lit. a) vom jeweiligen Käufer trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist, die sechs Monate nicht unterschreiten darf, schuldhaft nicht erfüllt werden, oder
- b) der jeweilige Käufer ein genehmigungsfähiges Baugesuch zur Überbauung des Vertragsgegenstands mit den in vorstehend § 3 Ziffer 7 bezeichneten Bauvorhaben nicht fristgerecht einreicht, sowie nach Erteilung der Baugenehmigung nicht fristgerecht mit dem Bau begonnen hat und das jeweilige Bauvorhaben nicht fristgerecht fertig gestellt ist. Ausstehende Nacharbeiten im Rahmen der Mängelgewährleistung hindern eine Fertigstellung in diesem Sinne nicht, ebenso wenig wie eine noch nicht erfolgte Fertigstellung der Außenanlagen. Es genügt jeweils das Vorliegen einer Voraussetzung; das Wiederkaufsrecht besteht aber nur, wenn die jeweilige Verpflichtung auch nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist, die drei Monate nicht unterschreiten darf, schuldhaft nicht erfüllt wird, oder
- c) das jeweilige Vertragsgrundstück ohne Zustimmung des Verkäufers ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert wird, wobei die Stadt allerdings schon jetzt der Übertragung von Teilen des Vertragsgrundstücks zwischen den Käufern zur Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse zwischen den Käufern zustimmt, soweit dieser Grundstücksausgleich zur Herstellung der jetzt geplanten Bauvorhaben erforderlich ist, ebenso wie der Übertragung des Eigentums von A auf seine Ehefrau oder auf eine Gesellschaft, deren Gesellschaftsanteile mehrheitlich von A, seiner Ehefrau und/oder seinen Abkömmlingen gehalten werden, sowie der Übertragung des Eigentums der B-GmbH auf Gesellschaften, mit denen die B-GmbH im Sinne der §§ 15 ff AktG verbunden ist, oder deren Mehrheitsgesellschafter die B-GmbH ist oder deren Gesellschafterbestand mit dem Gesellschafterbestand der B-GmbH identisch ist.

Die Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wird von den jeweiligen Vertragsschließenden spätestens mit Ablauf der genannten Frist einvernehmlich schriftlich festgestellt. Sollten sich die Vertragsschließenden nicht einigen, ist die Fertigstellung oder Nichtfertigstellung durch einen von den jeweils betroffenen Vertragsparteien einvernehmlich zu vereinbarenden, hilfsweise durch den Präsidenten der IHK ... zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bindend festzustellen.

Die Ausübung eines Wiederkaufsrechts hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Die Wiederkaufsrechte erlöschen nach vollständiger planmäßiger Überbauung der Erwerbsfläche mit den in § 3 Ziffer 7 dieser Urkunde genannten Bauvorhaben.

Wiederkaufspreis ist der jeweilige heutige Kaufpreis. Bei Ausübung des jeweiligen Wiederkaufsrechts hat der jeweilige Käufer der Stadt die für die Beurkundung anfallenden Kosten, Gebühren und Auslagen sowie etwaige Steuern voll zu erstatten. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der jeweilige Käufer die Grundstücksfläche frei von Lasten und Beschränkungen nach Abt. II und III des Grundbuchs zurück zu übertragen und die hierbei entstehenden Kosten zu tragen. Dies gilt nicht für Belastungen, die bereits jetzt oder zu Gunsten der Stadt eingetragen sind, durch heutige Urkunde oder in der Auflassung zwischen Stadt und jeweiligem Käufer vereinbart werden und für Leitungsrechte, die zur Erschließung des Baugebiets dienen. Die Stadt hat die auf den jeweiligen Kaufgegenstand gemachten Verwendungen gemäß § 459 BGB insoweit zu ersetzen, als dessen Wert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Verwendung erhöht ist. Abweichend hiervon werden abgeschlossene Bauteile und Anlagen, die vollständig hergestellt wurden (z.B. eine Tiefgarage) mit dem Mittelwert aus den für sie entstandenen, vom Käufer anhand von Rechnungen nachzuweisenden Kosten und ihrem Wert zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts entschädigt.

Sollten sich die Vertragsparteien über den Wert eines Bauteils zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht verständigen, wird der Wert durch einen von den jeweils betroffenen Vertragsparteien einvernehmlich zu vereinbarenden, hilfsweise durch den Präsidenten der IHK ... zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellt.

Der jeweilige Käufer bewilligt zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts bedingten Auflassungsanspruchs der Stadt die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch zulasten des jeweiligen Vertragsgegenstands. Antragstellung bleibt der Stadt überlassen.

Die Stadt wird mit den Vormerkungen im Rang jeweils hinter Grundpfandrechte, die zur Sicherung von Baudarlehen für das auf dem jeweiligen Vertragsgegenstand geplante Bauvorhaben erforderlich sind, zurücktreten und die Vormerkungen unverzüglich nach Herstellung der vertragsgemäßen Bebauung formgerecht zur Löschung bewilligen.

14. Rücktrittsrecht für die Käufer

Die Käufer behalten sich gemeinsam den Rücktritt vom schuldrechtlichen Teil des Kaufvertrages für den Fall vor, dass die für die beiden geplanten Bauvorhaben notwendigen Baugenehmigungen vom Bürgerbüro Bauen der Stadt nicht bis spätestens xx erteilt wurden. Der jeweilige Rücktritt kann von beiden Käufern nur gemeinsam erklärt werden.

Voraussetzung für die Ausübung des Rücktrittsrechts ist es, dass sämtliche für

die Baugenehmigung notwendigen genehmigungsfähigen Unterlagen und Nachweise vollständig von beiden Käufern bis spätestens xx beim Bürgerbüro Bauen der Stadt eingereicht wurden. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt sein, ist die Ausübung des Rücktrittsrechtes ausgeschlossen.

Das Rücktrittsrecht erlischt nach Vorliegen der in vorstehend § 3 Ziffer 7 bezeichneten Baugenehmigungen.

Die jeweilige Rücktrittserklärung hat durch schriftliche Erklärung gegenüber den anderen Vertragspartnern zu erfolgen. Im Falle des Rücktritts verbleiben die durch diesen Vertrag entstandenen Kosten bei den Käufern. Der nach oben § 2 bezahlte Kaufpreis ist unverzinst zurückzuerstatten. Darüber hinausgehende Ansprüche der Vertragsparteien untereinander sind im Falle des Rücktritts ausgeschlossen.

15. Gesamtrechtsnachfolge:

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass im Falle einer Gesamtrechtsnachfolge, beispielsweise durch Erbfall oder umwandlungsrechtliche Vorgänge, sämtliche Verpflichtungen einer Partei aus diesem Vertrag ohne weiteres auf den Gesamtrechtsnachfolger übergehen und von diesem zu erfüllen sind.

Die Käufer beabsichtigen, in einer gesonderten Vereinbarung ein gegenseitiges Ankaufsrecht für ihren jeweiligen Vertragsgegenstand zu vereinbaren, das ausgeübt werden kann, wenn ein Käufer mit der Errichtung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens in Verzug gerät und diese Verpflichtungen auch nach Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht erfüllt. Die Einzelheiten werden in der gesonderten Vereinbarung zwischen den Käufern geregelt.

Der heutige Vertrag steht und fällt nach Angabe der Beteiligten nicht mit den Regelungen der gegenseitigen Ankaufsrechte.

16. Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem jeweiligen Vertragsgegenstand bewilligt die Stadt die Eintragung je einer Vormerkung gemäß § 883 BGB im Grundbuch zu Lasten der in der Vorbemerkung zu dieser Urkunde näher bezeichneten Grundstücke Flste ... und Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Auflassungsvormerkung vor Abmessung der Teilflächen aus buchungs-technischen Gründen nur an den gesamten Flurstücken eingetragen werden kann, wobei ausdrücklich nur die jeweilige veräußerte Teilfläche Gegenstand des gesicherten Auflassungsanspruchs ist. A und die B-GmbH **beantragen** jeweils die Eintragung der Vormerkungen im Grundbuch.

17. Hinweise

Die Vertragsschließenden werden hingewiesen

- a) auf die gesamtschuldnerische Haftung für alle Kosten und Steuern, die aus diesem Vertrag entstehen,
- b) auf den Zeitpunkt der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch und darauf, dass diese erst erfolgen kann, wenn die zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen und Nachweise vorliegen,

- c) auf das Baulastenbuch. Hier sind nach Angaben der Stadt keine Eintragungen enthalten,
- d) auf die §§ 95 ff. des VVG;
- e) darauf, dass die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt; außer auf diesen Hinweis hat der Notar die Beteiligten in steuerlichen Fragen nicht beraten;
- f) darauf, dass die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten erst nach Eigentumsumschreibung auf den jeweiligen Käufer erfolgen kann. Sofern erforderlich ist die Stadt zur treuhänderischen Abwicklung bereit.

Eine steuerliche Beratung durch den Notar ist nicht erfolgt. Die Beteiligten erklären, dass sie steuerlich beraten sind.

18. Genehmigung

Die erforderliche Genehmigung des Gemeinderats der Stadt zu diesem Kaufvertrag liegt vor. Die Genehmigung des Vertrags gilt mit der Vorlage der Vollmachtsbestätigung beim beurkundenden Notar als erteilt.

Die Stadt erteilt hiermit die Sanierungsgenehmigung zu heutigem Vertrag.

19. Vollmacht

Zur Erklärung der Auflassung, zur Abgabe und Entgegennahme von ergänzenden, berichtigenden und abändernden Erklärungen aller Art, die zum Vollzug dieses Vertrags erforderlich werden können, sowie zur Stellung und Rücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt und bei Behörden, erteilt der jeweilige Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich möglich,

- Frau...,
- Frau ...,
- Herrn ... ,
- Herrn ...

dem jeweiligen Vertreter der Stadt

- je einzeln -

Vollmacht.

Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrags nicht abhängig und verpflichtet nicht zur Beibringung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

20. Weitergabeverpflichtung

Der jeweilige Käufer verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten, soweit sie bei Übertragung des Eigentums noch nicht erfüllt sind. Dies gilt auch für die Weitergabeverpflichtung selbst.

21. Baurechtliche und planungsrechtliche Vorschriften

Baurechtliche und planungsrechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

22. Vertragsstrafe

Die Stadt ist berechtigt, bei Nichteinhaltung der vom jeweiligen Käufer durch diesen Vertrag in § 3 Ziffer 7 lit. a) und b) übernommenen Verpflichtungen gegen diesen Käufer nach billigem Ermessen Vertragsstrafen zu verhängen. Die Vertragsstrafen dürfen insgesamt ... € je Käufer nicht überschreiten. Eine Vertragsstrafe kann nur nach erfolgloser Setzung einer angemessenen Frist zur Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung verhängt werden.

23. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Beteiligten sind in einem solchen Fall verpflichtet, an der Schaffung von wirksamen Bestimmungen mitzuwirken, die den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen rechtlich am nächsten kommen und mit denen der von den Beteiligten gewollte wirtschaftliche Erfolg am weitest gehenden verwirklicht wird.

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

Elektronisch beglaubigte Abschrift (XML-Datei)

Grundbuchamt

- eine -

Abschriften

Finanzamt	- eine -
Gutachterausschuss der Stadt	- eine -
Je Käufer	- zwei -
Stadt	- sechs -

Vorstehende Niederschrift wurde vom Notar vorgelesen, Anlagen 1 - zur Einsichtnahme vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: