

UVZ 1178 / 2022

Verhandelt in Bruchsal in der Geschäftsstelle des Notars am

05.08.2022

fünften August zweitausendzweiundzwanzig

Vor dem unterzeichnenden

Notar Dr. Colin Becker
mit dem Amtssitz in Bruchsal
Bahnhofplatz 2 (Merkur Centrum), 76646 Bruchsal

erschieden:

als Verkäufer:

1. [REDACTED] dienstansässig
in 76646 Bruchsal, Luisenstraße 13, von Person bekannt

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte aufgrund in
Urschrift vorgelegter und keine Zeichen des Widerrufs tragender gesiegelter Voll-
machten vom 07.07.2022 und vom 08.07.2019, welche in Ablichtung, deren Über-
einstimmung mit den Urschriften hiermit beglaubigt wird, beigelegt sind, für:

Stadt Bruchsal, Amt für Liegenschaften und Geoinformation, Luisenstraße 13,
76646 Bruchsal

als Käufer und Vorhabenträger:

2. [REDACTED]
[REDACTED], ausgewiesen durch Reisepass

Vorab erklärten die Erschienenen, in dieser Urkunde für eigene Rechnung zu handeln,
soweit nicht eine Stellvertretung für Dritte ausdrücklich erklärt wird. Jeder bestätigte, we-
der politisch exponiert zu sein noch einer solchen Person nahezustehen.

Im Hinblick auf die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG erklärte der Käufer, dass ihm der
beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts mindestens zwei Wochen vor Beurkundung vom
Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit
dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Die Erschienenen erklärten zur öffentlichen Beurkundung:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Theodor-Storm-Straße 17“

Zwischen

der Stadt Bruchsal

vertreten durch das Amt für Liegenschaften und Geoinformation,
Luisenstraße 13, 76646 Bruchsal

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

[REDACTED]

[REDACTED]

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ und „**Käufer**“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Theodor-Storm-Straße 17“, Gemarkung Büchenau, nach § 12 BauGB geschlossen:

Teil I: Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 713/1 der Gemarkung Büchenau. Dieses Grundstück ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem rückwärtigen eingeschossigen Schuppen bebaut. Der östliche Teil des Grundstücks ist derzeit unbebaut und wird als Garten- und Freibereich genutzt.

Der Vorhabenträger plant den Umbau des bestehenden Wohnhauses, die Umnutzung des rückwärtigen Schuppens zu Wohnraum und die Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten (optional sollen ein oder zwei Wohnungen für TigeR-Gruppen nutzbar sein). Der Vorhabenträger

möchte die Wohnungen im Bestand behalten und auf dem Mietwohnungsmarkt anbieten. Die benötigten sechs Stellplätze für das neue Wohnhaus sollen östlich des Neubaus teilweise auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3081 und 3083 nachgewiesen werden. Die ältere Trafostation auf dem Grundstück Flst. Nr. 3081 soll in östliche Richtung angrenzend an den öffentlichen Fuß- und Radweg verlegt werden. Die Stadtwerke Bruchsal soll Eigentümer des in diesem Zusammenhang neu zu bildenden Grundstücks werden.

Der Vorhabenträger ist noch nicht Eigentümer aller für die Planung erforderlichen Grundstücke. Das erforderliche Grundstücksgeschäft wird innerhalb dieses Vertrags unter *Teil III: Grundstücksübertragung* abgewickelt. Es handelt sich hierbei um Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 3081 und 3083, Gemarkung Büchenau.

Mit Datum vom 09.09.2021 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB für die Grundstücke Flst. Nrn. 713/1, 3081 und in Teilen von Grundstück Flst. Nr. 3083, Gemarkung Büchenau, gestellt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens schaffen. Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat dem Antrag in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2021 zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Theodor-Storm-Straße 17“ beschlossen.

Mit diesem Vertrag soll ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind, geregelt werden. Die Vertragspartner sind sich einig, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Zur Absicherung der Durchführung der Maßnahmen ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Teil II: Durchführungsvertrag

Abschnitt I – Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung sowie vorgesehene Bebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 713/1 und in Teilen Flst.Nr. 3081 und 3083, Gemarkung Büchenau, nach Maßgabe des Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Theodor-Storm-Straße 17“.
- (2) Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 713/1 und in Teilen auf die Grundstücke Flst. Nrn. 3081 und 3083, Gemarkung Büchenau. Die exakte Umgrenzung des Vertragsgebiets ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Die nachfolgend genannten Grundstücks Flst. Nrn. beziehen sich alle auf die Gemarkung Büchenau.

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Theodor-Storm-Straße 17“ ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers (**Anlage 2**).
- Lageplan mit Darstellung des Kaufobjekts (**Anlage 3**).

Die vorstehend aufgeführten Anlagen wurden von den Beteiligten eingesehen, soweit es sich um Planteile, und verlesen, soweit es sich um Textteile handelt. Die Anlagen wurden von den Beteiligten genehmigt und sind damit Bestandteil dieses Vertrages.

Abschnitt II – Vorhaben

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben umfasst folgende Maßnahmen:

1. Erwerb der für das geplante Vorhaben erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt Bruchsal mit einer Fläche von insgesamt ca. 183 m².
2. Das gesamte Vertragsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.267 m².
3. Versetzen der Trafostation vom derzeitigen Standort an den öffentlichen Fuß- und Radweg (Plangrundstück mit einer Fläche von ca. 15 m²) in Abstimmung mit der Stadtwerke Bruchsal.
4. Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 713/1.
5. Umnutzung des rückwärtigen Nebengebäudes (Schuppen) zu einer baulichen Hauptanlage (Wohnnutzung).
6. Errichtung eines weiteren Wohnhauses (L-Form) mit sechs Wohneinheiten (optional können ein oder zwei Wohnungen für TigeR-Gruppen genutzt werden).
7. Errichtung eines Stellplatzbereichs mit sechs nicht-überdachten PKW-Stellplätzen und mind. sechs Fahrradabstellplätzen im östlichen Bereich des Vertragsgebiets (derzeit überwiegend Grundstück Flst. Nr. 3081).
8. Errichtung eines Kinderspielbereichs mit ca. 80 m² sowie Bepflanzung und Begrünung der Garten- und Freiflächen.

(2) Änderungen der Grundrissanordnung im Inneren der Gebäude (z.B. zur Etablierung einer TigeR-Gruppe) sind jederzeit zulässig. Sofern sich in der Fortentwicklung des Planungstands weitere Änderungen ergeben, wird diesen Änderungen durch die Stadt bereits heute zugestimmt, soweit das grundsätzliche Konzept der Bebauung in Bezug auf das von außen erkennbare Bild des städtebaulichen Entwurfs gewahrt bleibt, die Änderungen nur in einem geringen Maß und Umfang erfolgen und die sonstige allgemeine städtebauliche Zielsetzung eingehalten wird. Ansonsten und darüber hinaus hat der Vorhabenträger zuvor die schriftliche Zustimmung der Stadt einzuholen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags unter Beachtung der Festsetzungen des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der hierauf basierenden Baugenehmigung. Er sichert zu, dass er dazu bereit und in der Lage ist (§ 12 Abs. 1 BauGB).
- (2) Der Vorhabenträger hat binnen 6 (in Worten: sechs) Monaten nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bei der zuständigen Baurechtsbehörde vollständig und genehmigungsfähig einzureichen. Innerhalb von 6 (in Worten: sechs) Monaten nach Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle zur Bezugsfertigkeit notwendigen Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb von 36 (in Worten: sechsunddreißig) Monaten ab Beginn bezugsfertig herzustellen.
- (4) Der Vorhabenträger ist berechtigt, eine Verlängerung der in Absatz 3 genannten Fertigstellungsfrist um maximal 12 (in Worten: zwölf) Monate zu beantragen, wenn er dies aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen für erforderlich hält. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal entscheidet über den Verlängerungsantrag nach billigem Ermessen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle eventuell erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Zustimmungen zur Durchführung des Bauvorhabens eigenständig und auf eigene Kosten einzuholen. Der Vorhabenträger ist insbesondere dazu verpflichtet, auf seine Kosten im Rahmen des Bebauungsplans- sowie Baugenehmigungsverfahrens alle aus Rechtsgründen erforderlichen gutachterlichen Aussagen oder öffentlich-rechtlich gestellten Bedingungen und Auflagen bzw. geforderte Nachweise vollständig und ohne schuldhaftes Verzögern zu erfüllen bzw. zu liefern.
- (6) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die vereinbarte Frist zur Fertigstellung des Vorhabens nicht behindert wird.
- (7) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Stadt gem. § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB geltend machen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehene farbliche Ausgestaltung sowie Materialwahl der Fassaden mit der Stadt vor Ausführung einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Sollte für die Anfahrbarkeit des Stellplatzbereichs und sonstigen Zufahrten bzw. Zugänge eine Bordsteinabsenkung oder das Versetzen eines Beleuchtungsmastes erforderlich sein, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Abstimmung mit der Stadt Bruchsal und zur Tragung der dafür entstehenden Kosten.
- (3) Angrenzend an die zu versetzende Trafostation ist eine 50 cm breite Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bruchsal als Versorgungsträger zu belasten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in diesem Bereich keine Fundamente und nicht bewegliche bauliche Anlagen zu errichten und falls erforderlich, dem Versorgungsträger den Zugang zu und in diesem Bereich zu ermöglichen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Bepflanzung gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur dauerhaften Pflege dieser Bepflanzung.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das vorhandene Straßenschild mit der Bezeichnung „Behringstraße“ spätestens nach Beendigung der Baumaßnahme auf eigene Kosten an einen durch die Stadt festzulegenden Punkt, angrenzend an den öffentlichen Fuß- und Radweg, zu versetzen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das vorhandene Umlaufgitter im östlichen Bereich des Vertragsgebietes in Absprache mit der Stadt Bruchsal in den Bereich des künftigen Fuß- und Radwegs auf eigene Kosten zu versetzen bzw. ein neues Umlaufgitter oder andere verkehrslenkende Maßnahmen wie Poller neu zu errichten. Aufgrund der geringeren Breite des künftigen Fuß- und Radwegs ist eine Anpassung der Umlaufgitter gemäß Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen vorzunehmen. Der Straßenoberbau ist in dem betroffenen Bereich wiederherzustellen.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die vereinbarte Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Dazu gehören insbesondere: Gebäudeabbruch, ggf. Altlastenbeseitigung, ggf. Kampfmittelräumung, ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen, ggf. Lärmschutzmaßnahmen.

Abschnitt III – Städtebauliche Maßnahmen

§ 7 Städtebauliche Planung

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nebst Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet erforderlich sind.
- (2) Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat vorzustellen und zu erläutern. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des nachfolgenden § 8 entsprechend.
- (3) Die erarbeiteten Unterlagen sind der Stadt digital und XPlan-konform zur Verfügung zu stellen. Rechtlich bindende Planinhalte (Metadaten) sind in XPlanung vollständig zu erfassen. Alle in der Planzeichnung enthaltenen Geometrien sind vor Abgabe der Unterlagen zu prüfen und ggf. zu korrigieren (keine Überlappungen, Flächenschluss).

§ 8 Fachplanungen

- (1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nebst Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich sind und von der Stadt angefordert werden, zu veranlassen.
- (2) Die Auswahl der Gutachter und Planer, welche die erforderlichen Aufträge im Rahmen der Bauleitplanung erfüllen sollen, hat einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu erfolgen. Untersuchungsprogramme und Inhalte sind vor Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

§ 9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die in den Gutachten vorgeschlagenen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten umzusetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Pflege und für den dauernden Erhalt der Maßnahmen Sorge zu tragen.
- (2) Für eventuell erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen gelten die Vorgaben des Absatzes 1 entsprechend.

Abschnitt IV – Erschließung

§ 10

Eigentumsverhältnisse, Erschließung, Schutz umliegenden Eigentums

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 713/1 und hat zum bzw. mit Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrags daher ausreichenden Zugriff auf die Grundstücke des Vertragsgebiets. Ebenfalls in diesem Vertrag (*Teil III: Grundstücksübertragung*) wird der Erwerb von Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 3081 und 3083 durch den Vorhabenträger vereinbart. Das Vertragsgebiet wird über die Theodor-Storm-Straße im Norden erschlossen.
- (2) Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Theodor-Storm-Straße 17“ werden keine neuen bzw. weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 33 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg festgesetzt, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sind.
- (3) Die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten lässt die Abwasserbeitragspflicht für die Grundstücke im Vertragsgebiet nach der Abwassersatzung der Stadt Bruchsal unberührt.
- (4) Für die teilweise erfolgende Inanspruchnahme bzw. Überbauung des nördlich angrenzenden stadteigenen Grundstücks Flst. Nr. 2996 (Straßengrundstück Theodor-Storm-Straße) wird ein gesonderter Vertrag (z.B. Gestattungsvertrag) abgeschlossen.
- (5) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die die Stadt dem Vorhabenträger ggf. mittels Sondernutzungserlaubnis für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich in Abstimmung mit der Stadt zu beseitigen.

Abschnitt V – Sonstiges

§ 11

Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. Ansprechpartner und koordinierende Stelle bei der Stadt ist das Stadtplanungsamt. Alle im Vertrag zu erbringenden Informationen und Nachweise sind dieser Stelle zuzuleiten.

§ 12

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger darf bis zur vollständigen Umsetzung der Vertragspflicht das Gesamtgrundstück im Vertragsgebiet nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt veräußern. Eine Veräußerung von Wohn- und/oder Teileigentum hingegen ist zulässig, soweit der Vorhabenträger durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherstellt, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Tätigkeiten rechtzeitig und vertragsmäßig durchgeführt und die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllt werden können.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- (3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist (z.B. bei unzureichender finanzieller Leistungsfähigkeit des potenziellen Rechtsnachfolgers). Die Stadt ist berechtigt, entsprechende Nachweise darüber anzufordern, die der Vorhabenträger auf seine Kosten vorzulegen hat.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zu schaffen. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften. Die kommunale Planungshoheit und der Abwägungsspielraum des Gemeinderats (§ 1 Abs. 7 BauGB) werden durch die vertraglichen Vereinbarungen nicht eingeschränkt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzungen und den Vollzug des Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Aus 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 oder Teilnichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder eine erteilte Baugenehmigung von einem Gericht aufgehoben wird. Dies gilt auch für Ansprüche aus § 39 BauGB (Vertrauensschaden), diese sind ebenfalls ausgeschlossen.

§ 14

Kündigung, Rücktrittsrecht

- (1) Die Kündigung dieses Vertrags kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund und in schriftlicher Form erfolgen.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die im Vertrag vereinbarten Pflichten nicht erfüllt.

- (3) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu beschließen, endgültig aufgibt (z.B. fehlende Zustimmung zum Aufstellungsverfahren durch den Gemeinderat). Die Kündigung ist in diesem Fall insoweit ausgeschlossen, als zu diesem Zeitpunkt für Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung oder Baufreigabe erteilt worden ist.
- (4) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die von ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Entschädigungs-, Ersatz-, Rückgewähr- und Vergütungsansprüche gegen die Stadt zu.
- (5) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers nur unwesentlich ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Teil III: Grundstücksübertragung

§ 1 Grundbuchstand

- (1) Im Grundbuch von Büchenau, Blatt Nr. 1408, ist die Stadt Bruchsal als Eigentümerin des folgenden Grundstücks BV-Nr. 2 der Gemarkung Büchenau eingetragen.

Flst.Nr. 3081	171 m²	Erholungsfläche	Theodor-Storm-Str.
----------------------	--------------------------	------------------------	---------------------------

- (2) Zu Lasten des in vorgenanntem Absatz 1 genannten Grundstücks liegt in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vor:

Lfd.Nr. 1 Ein der Ausübung nach übertragbares Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör, für einen Leitungsmast und für elektrische Kabel- und Freileitungen der Badenwerk Aktiengesellschaft; jetzt: **EnBW Energie Baden-Württemberg, Aktiengesellschaft, Karlsruhe.**

Zu Lasten des in vorgenanntem Absatz 1 genannten Grundstücks liegen in Abteilung III des Grundbuchs keine Eintragungen vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Angaben der Stadt für das in vorgenanntem Absatz 1 genannte Grundstück keine Eintragungen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Umspannstation im Eigentum der ewb Bruchsal, die diese samt den zugrundeliegenden Nutzungsrechten seinerzeit von der EnBW übernommen hat.

- (3) Im Grundbuch von Büchenau, Blatt Nr. 888, ist die Stadt Bruchsal als Eigentümerin des folgenden Grundstücks BV-Nr. 94 der Gemarkung Büchenau eingetragen.

Flst.Nr. 3083	2.042 m²	Verkehrsfläche	Behringstraße
----------------------	----------------------------	-----------------------	----------------------

- (4) Zu Lasten des in vorgenanntem Absatz 3 genannten Grundstücks liegen weder in Abteilung II noch III des Grundbuchs Eintragungen vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Angaben der Stadt für das in vorgenanntem Absatz 3 genannte Grundstück keine Eintragungen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat.

- (5) Die Feststellungen zum Grundbuchstand beruhen aufgrund Einsicht in das elektronische Grundbuch vom heutigen Tag.

§ 1a

Grundstückszerlegung – Fortführungsentwurf Nr. 2022/4

Mit Fortführungsentwurf Nr. 2022/4 vom 22.06.2022 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Christian Zielbauer werden die nachfolgenden Grundstücksveränderungen vollzogen.

- (1) Das Grundstück Flst.Nr. 3081 wird geteilt, wodurch folgende neue Grundstücke entstehen:

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| a) Flst.Nr. 3081 | 160 m² | Wohnbaufläche | Theodor-Storm-Str. |
| b) Flst.Nr. 3081/100 | 11 m ² | Gebäude- und Freifläche | Theodor-Storm-Str. |
| | | Versorgungsanlage | |

- (2) Das Grundstück Flst.Nr. 3083 wird geteilt, wodurch folgende neue Grundstücke entstehen:

- | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| a) Flst.Nr. 3083 | 2.015 m ² | Straßenverkehr | Behringstraße |
| b) Flst.Nr. 3083/1 | 4 m ² | Gebäude- und Freifläche | Theodor-Storm-Str. |
| | | Versorgungsanlage | |
| c) Flst.Nr. 3083/100 | 23 m² | Wohnbaufläche | Theodor-Storm-Str. |

- (3) Die beiden in den Absätzen 1 a) und 2 c) neugebildeten Grundstücke werden im Weiteren gemeinsam als Kaufobjekt bezeichnet. Wegen der Lage der Grundstücke verweisen die Beteiligten auf den als Anlage 4 zu dieser Urkunde beigefügten Lageplan. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

- (4) Der Fortführungsnachweis des Landkreises Karlsruhe (Vermessungsamt) wird dem Notariat nach Erhalt unverzüglich weitergeleitet.

- (5) Die Vertragsparteien bewilligen und die Stadt Bruchsal und der Käufer beantragen den Vollzug der vorgenannten Teilungen im Grundbuch.

§ 2

Verkauf, Kaufpreis

- (1) Mit Genehmigung des Gemeinderats vom 28.06.2022 verkauft die Stadt Bruchsal das Kaufobjekt

samt Bestandteilen zu einem Kaufpreis von

183 m² x [REDACTED] €

Euro (i. W.) [REDACTED]

an den Käufer zu Alleineigentum.

Die in vorgenanntem § 1 Absatz 2 aufgeführte Belastung wird zunächst vom Käufer übernommen. Zwischen Käufer und ewb Bruchsal besteht die Übereinkunft, diese Umspannstation und die vorhandenen Leitungen aus dem Kaufobjekt zu entfernen. Hierzu wird zwischen dem Käufer und der ewb Bruchsal eine entsprechende Vereinbarung bzgl. Kostentragung etc. getroffen. Nach Fertigstellung der neuen Umspannstation ist die Eintragung einer neuen Dienstbarkeit zugunsten der ewb Bruchsal für Erdungskabel erforderlich. Die Erteilung der Löschungsbewilligung des bisherigen Nutzungsrechtes durch die ewb soll Zug um Zug mit Eintragung der neuen Dienstbarkeit erfolgen.

Auf dem Kaufobjekt befinden sich zwei Bänke und ein Abfallbehälter. Diese gehen als Bestandteile auf den Käufer über und sind auf Kosten des Käufers zu entfernen. Das vorhandene Umlaufgitter ist zu versetzen bzw. neu zu errichten.

- (2) Der Kaufpreis ist 21 Tage nach Wirksamkeit dieses Vertrages (Teil IV: Sonstiges, § 1 Wirksamwerden) fällig auf das Konto der Stadt Bruchsal, IBAN: DE97 6635 0036 0000 0004 06 bei der Sparkasse Kraichgau mit dem Verwendungszweck „PK-Nr. 5.1804.000439.3“ zu überweisen, bis dahin unverzinslich und nicht sicher zu stellen. Entscheidend ist der Tag des Geldeingangs auf dem Konto der Stadt. Für den Fall verspäteter Auszahlung sind der Kaufpreis oder nicht bezahlte Teile hiervon ab Fälligkeit mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz bis zum Zahlungseingang zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugsschadens wird hiervon nicht berührt.

§ 3 Haftungsausschluss

Für richtiges Flächenmaß und die Freiheit des Kaufobjekts von etwaigen nicht eingetragenen wirksamen Lasten haftet die Stadt nicht. Die Grundstücksbeschaffenheit ist dem Käufer bekannt. Das Kaufobjekt wird in dem Zustand verkauft oder übergeben, in welchem es sich heute befindet. Dem Käufer steht es nach vorheriger einvernehmlicher Rücksprache mit der Stadt frei, vor Kaufvertragsabschluss den Grund und Boden zu untersuchen. Der Käufer wurde vorzeitig hierauf hingewiesen. Die Stadt haftet nicht für Sach- und Rechtsmängel aller Art, entsprechende Rechte und Ansprüche des Käufers werden ausgeschlossen. Von diesem Haftungsausschluss ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Garantien werden von der Stadt nicht übernommen. Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Stadt nach § 24 Abs. 2 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 9 Abs. 2 USchadG (Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden) werden ausgeschlossen.

§ 4 Kampfmittel

Das Kaufobjekt befindet sich in einem potentiellen Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die Freiheit des Kaufobjekts von Kampfmitteln stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Das Risiko des Vorhandenseins von Kampfmitteln trifft somit den Käufer. Der Käufer trägt - zumindest im Innenverhältnis zwischen Stadt und Käufer - die Kosten für die Erkundung, Sondierung, Bergung, Beseitigung oder Gefährdungsabschätzung von möglichen Kampfmitteln.

Kampfmittel im Sinne dieses Vertrages sind Gegenstände aus dem Zweiten Weltkrieg oder Teile solcher Gegenstände, die

- Explosivstoffe enthalten oder aus Explosivstoffen bestehen, insbesondere Gewehrpatronen, Granaten, Bomben, Zünder, Minen, Spreng- und Zündmittel; sowie
- Kampfstoffe, Nebelstoffe, Brandkampfstoffe oder Reizstoffe enthalten.

§ 5 Vorbehalt

- (1) Benötigt die Stadt Bruchsal später Teile des Kaufgrundstückes, die sowohl im Verhältnis zum Hauptgrundstück als auch an sich von geringem Wert und Umfang sind, für öffentliche Zwecke, wie z. B. Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und dergleichen, so kann die Stadt Bruchsal in Abstimmung mit dem Käufer von dem Käufer verlangen, dass:
 - a) das Eigentum an der benötigten Teilfläche zum seinerzeit üblichen Verkehrswert für derartige Teilflächen an sie verkauft oder überlassen wird;
 - b) die Einrichtungen und Unterhaltungen, einer oder mehrerer, der oben bezeichneten Anlage auf dem Grundstück duldet und dafür gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt auf deren Kosten eingetragen werden;
 - c) zur Sicherheit der vorgenannten Ansprüche entsprechende Vormerkungen im Grundbuch eingetragen werden.

§ 6 Rückübertragung

- (1) Die Stadt behält sich - unbeschadet etwaiger anderer Ansprüche - das Recht vor, von diesem Vertrag zurückzutreten und die Rückübertragung des Kaufgrundstückes an die Stadt zu verlangen, wenn der Käufer die in Teil II: Durchführungsvertrag, § 4 Durchführungsverpflichtung genannten Verpflichtungen aus eigenem Verschulden nicht erfüllt oder nach Plänen baut, welche nicht den Festsetzungen der zugrundeliegenden Bauvorschriften entsprechen. Die Veräußerung des Kaufobjektes oder die Bestellung eines Erbbaurechts an diesem ist vor vollständiger Erfüllung der Bauverpflichtung nicht zulässig, es sei denn, dass die Stadt ausnahmsweise zustimmt.
- (2) Im Falle des Rücktritts der Stadt vom Vertrag, der dem Käufer schriftlich erklärt werden muss, hat die Stadt dem Käufer den in § 2 genannten Kaufpreis zu vergüten. Eine Verzinsung der Rückvergütung erfolgt nicht. Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs sowie im

Baulastenverzeichnis sind im Zuge der Rückübertragung vom Käufer zur Löschung zu bringen. Mögliche ab Vertragsabschluss durch den Käufer errichteten Aufbauten (über- und unterirdisch) sowie mögliche Leitungen sind auf Kosten des Käufers zurückzubauen und das Kaufobjekt somit in einem unbebauten Zustand frei von Rechten Dritter an die Stadt zu übergeben. Sämtliche Kosten, die in diesem Verfahren entstehen, trägt der Käufer.

- (3) Zur Sicherung des vorstehend näher bezeichneten Anspruchs der Stadt auf evtl. Rückübertragung hat der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB zu bewilligen. Die Stadt ist berechtigt, einen Dritten zu bestimmen, zu dessen Gunsten das Grundstück aufgegeben und das Eigentum hieran übertragen werden muss.
- (4) Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung der vorgenannten Rückübertragungsvormerkung im Grundbuch.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Löschung der vorgenannten Rückübertragungsvormerkung zuzustimmen.

§ 7 Übergabe und Auflassung

- (1) Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr, die öffentlichen Abgaben aller Art sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem Kaufobjekt gehen mit der vollständigen und vorbehaltlosen Kaufpreiszahlung auf den Käufer über. Die Grundsteuer hat der Käufer ab dem auf die Übergabe folgenden Monatsersten zu leisten.
- (2) Die Beteiligten sind sich über den Eigentumswechsel an dem Kaufobjekt auf den Käufer zu dem in § 2 bezeichneten Rechtsverhältnis einig. Diese Einigung enthält jedoch nicht die Bewilligung zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Bruchsal diese Bewilligung in Eigenurkunde nach Eingang des vollständigen und vorbehaltlosen Kaufpreises gesondert erklärt und diese Eigenurkunde dem beurkundenden Notar zur Weiterleitung an das Grundbuchamt übersendet. Der Käufer beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

§ 8 Baulasten

- (1) Für die Genehmigung des Bauantrags dieses Vorhabens ist voraussichtlich die Eintragung von Baulasten bzw. die Eintragung einer Vereinigungsbaulast ins Baulastenverzeichnis erforderlich. Sofern der Eigentumswechsel des Kaufobjekts zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch noch nicht vollzogen wurde, wird die Stadt Bruchsal die Eintragungen ins Baulastenverzeichnis vornehmen.
- (2) Sollte nach Eintragung der Baulasten keine Baugenehmigung erteilt werden oder die Wirksamkeit dieses Vertrags aus anderen Gründen nicht eintreten, so verpflichtet sich der Vorhabenträger als Berechtigter der Baulasten diese auf eigene Kosten zur Löschung frei zu geben.

§ 9 Weitere Regelungen/Hinweise

- (1) Es bestehen zwischen den Vertragsparteien keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden außerhalb dieses Kaufvertrags. Seitens der Stadt wurden auch keine anderweitigen Zusicherungen außerhalb dieses Kaufvertrags gegenüber dem Käufer abgegeben.
- (2) Die öffentlichen Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz - wie z. B. der Erschließungsbeitrag und Abwasserbeitrag - für die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung des Kaufobjekts sind im Kaufpreis enthalten. Gleiches gilt für den Wasserversorgungsbeitrag zur Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung.
- (3) Mit Rechtskraft des Bebauungsplans entsteht durch die beitragsrechtlich höhere Ausnutzbarkeit ein weiterer Abwasserbeitrag. Es wird vereinbart, diesen im Rahmen einer Ablösungsvereinbarung zwischen Käufer und der Stadt Bruchsal abzulösen.

§ 10 Grundstücksvereinigung

- (1) Mit Fortführungsentwurf Nr. 2022/4 vom 22.06.2022 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Christian Zielbauer werden anschließend die Grundstücke, Gemarkung Bruchsal,

Flst.Nr. 3081 160 m² § 1a Abs. 1 a)
Flst.Nr. 3083/100 23 m² § 1a Abs. 2 c)

miteinander im Wege der Vereinigung verschmolzen, wodurch folgendes neues Grundstück entsteht:

Flst.Nr. 3081 183 m² Wohnbaufläche Theodor-Storm-Str.

- (2) Die Vertragsparteien bewilligen und der Käufer beantragt den Vollzug der vorgenannten Verschmelzung im Grundbuch. Grundstücksverschmelzungen sind im Wege der Vereinigung vorzunehmen.

Teil IV: Sonstiges

§ 1 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften oder bei Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam. Dies gilt nicht für den Teil III: Grundstücksübertragung § 7 Absatz (2) Auflassung und § 8 Baulasten sowie Teil IV: Sonstiges. Diese werden bereits mit der Unterzeichnung wirksam. Die Auflassung ist mit Rücksicht auf § 925 Abs. 2 BGB unbedingt erklärt. Der Notar hat andere Gestaltungsmöglichkeiten erörtert, insbesondere die spätere Erklärung der Auflassung nach Kaufpreiszahlung in einer weiteren notariellen Urkunde. Dies wird von den Beteiligten jedoch nicht gewünscht.

- (2) Sollte das Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB nicht bis zum 31.12.2023 eingetreten sein, bleibt bzw. wird dieser Vertrag mit Ausnahme von Teil III: Grundstücksübertragung § 7 Absatz (2) Auflassung und § 8 Baulasten sowie Teil IV: Sonstiges endgültig unwirksam; Teil III: Grundstücksübertragung § 7 Absatz (2) Auflassung und § 8 Baulasten sowie Teil IV: Sonstiges bleiben wirksam, die Vertragsparteien verpflichten sich aber, die Erklärung der Auflassung wieder aufzuheben.

§ 2 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Planungsleistungen des Bebauungsplanverfahrens „Theodor-Storm-Straße 17“ zu tragen. Des Weiteren trägt der Vorhabenträger die Kosten der Beurkundung sowie der Kaufnebenkosten. Die Kosten für die erforderliche Vermessung der Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 3081 und 3083 (inklusive Fläche für Trafostation) übernimmt ebenfalls der Vorhabenträger.
- (2) Jede Partei trägt die Kosten der Ausarbeitung des Vertrags sowie erforderliche Beratungskosten selbst.

§ 3 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 4 Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Satz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

Sollte darüber hinaus eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der Urkunde im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, an Stelle der unwirksamen Bestimmung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben. Beruht die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so ist die Bestimmung mit einem

dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlichen zulässigen Maß zu vereinbaren. § 139 BGB wird abbedungen.

§ 5 Datenschutz

Im Rahmen der notariellen Amtstätigkeit werden personenbezogene Daten verarbeitet, an Dritte versendet (z.B. an Gerichte und Behörden) und in den Akten, Büchern und Verzeichnissen des Notars für die Dauer der gesetzlichen Fristen aufbewahrt und gespeichert. Die Beteiligten bestätigten, dass ihnen das Informationsblatt des Notars zum Datenschutz zur Verfügung gestellt wurde.

§ 6 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- Veräußerungsanzeige an das Finanzamt
- Grundbuchamt eine elektronisch beglaubigte Abschrift zum Vollzug gegen Vollzugsanzeige **später** nach Vorliegen des amtlichen Fortführungsnachweises und der Bewilligung der Eigentumsumschreibung durch die Stadt Bruchsal
- Verkäufer eine beglaubigte Abschrift und eine Abschrift in elektronischer Form
- Käufer eine beglaubigte Abschrift
- Stadt/Gemeinde eine einfache Abschrift (Kaufpreissammlung)

Vorgelesen, die Planzeichnungen zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterschrieben:

Alof Lugert



WAGNER





