

Notar Claus Denk

Ledergasse 67 ♦ 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel.: 07171 / 92679-0 ♦ Fax: 07171 / 9267930



Ausfertigung

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein und wird dem nachstehend genannten Empfänger erteilt.

Schwäbisch Gmünd, den 30.04.2020

Denk
Notar

Unser AZ: UZ 690 / 2020 D/
Ihr AZ:

Notar Claus Denk * Ledergasse 67 * 73525 Schwäbisch Gmünd

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Notare Claus Denk & Dr. Peter Becker

Ledergasse 67 ♦ 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel.: 07171 / 92679-0 ♦ Fax: 07171 / 9267930



Schwäbisch Gmünd

Geschehen am 29.04.2020

i.W.: neunundzwanzigsten April zweitausendzwanzig

Vor mir, dem

Notar Claus Denk

mit Amtssitz in Schwäbisch Gmünd, sind heute in meiner Kanzlei in 73525 Schwäbisch Gmünd, Ledergasse 67, anwesend:

1. Herr Gerhard Hackner, Leitender Stadtvermessungsdirektor bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, geschäftsansässig 73525 Schwäbisch Gmünd, Marktplatz 1,

- persönlich bekannt -

handelnd nachfolgend als Bevollmächtigter aufgrund Vollmacht vom 14.04.2020, die dieser Niederschrift in Urschrift beigelegt wird, für die

Stadt Schwäbisch Gmünd,
Postanschrift: 73525 Schwäbisch Gmünd, Marktplatz 1,

2. Herr Frank Dörflinger, geboren am 06.12.1970, geschäftsansässig 88433 Schemmerhofen, Ferdinand-Dünkel-Straße 5,

- ausgewiesen durch Personalausweis -

handelnd nachfolgend als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

ACTIV-IMMOBILIEN-VERWALTUNGS GMBH,

geschäftsansässig in 88433 Schemmerhofen, Ferdinand-Dünkel-Straße 5,
mit dem Sitz in Schemmerhofen,
HR Nr. B 641824 des Amtsgerichts Ulm,

diese wiederum handelnd als alleinige und einzelvertretungsberechtigte
persönlich haftende Gesellschafterin für die

ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in Schemmerhofen,
Postanschrift: 88433 Schemmerhofen, Ferdinand-Dünkel-Straße 5,
HR Nr. A 641165 des Amtsgerichts Ulm.

Aufgrund meiner am heutigen Tage erfolgten elektronischen Einsichtnahme in das beim
Amtsgericht Ulm geführte Handelsregister bescheinige ich, der Notar, dass dort

- unter HRA Nr. 641165 die Gesellschaft unter der Firma ACTIV-IMMOBILIEN
GmbH & Co. KG mit Sitz in Schemmerhofen,
- als deren alleinige und einzelvertretungsberechtigte sowie von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin
die ACTIV-IMMOBILIEN-VERWALTUNGS GMBH mit Sitz in Schemmerhofen
(HRB NR. 641824) und
- Herr Frank Dörflinger, geb. am 06.12.1970, Schemmerhofen, als stets einzelver-
tretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Ge-
schäftsführer der ACTIV-IMMOBILIEN-VERWALTUNGS GMBH mit Sitz in
Schemmerhofen

eingetragen sind.

Die Anwesenden erklären zur notariellen Niederschrift folgenden

**Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 1151 B „Wohnen an der Stadtmauer“**

zwischen

der Stadt Schwäbisch Gmünd
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, mit Sitz in Schemmerhofen,
Postanschrift: Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen
(nachfolgend „Vorhabenträger“ oder auch „Investor“ genannt).

Teil I Vertragsgrundlagen

Vorbemerkung:

Der Investor beabsichtigt das Städtebauliche Erneuerungsprojekt „Wohnen an der Stadtmauer“ (Wohnungen samt Tiefgarage) auf dem Grundstück der Stadt, das vom Investor mit dem nachstehend bezeichneten Kaufvertrag gekauft wird, zu bebauen. Die Stadt hat ein erhebliches städtebauliches Interesse an der Realisierung des Mehrfamilienhauses in dieser Lage. Das Plangebiet liegt am Rand der historischen Kernstadt auf heute brachliegenden Grundstücksflächen, welche in der Vergangenheit als Parkplatz genutzt worden sind. Im Umfeld des Plangebietes sind heterogene Nutzungs- und Baustrukturen vorhanden.

Das neu geplante Gebäudewertet die Fläche auf und stärkt den Siedlungsraum. Vom Vorhaben am Rand der historischen Kernstadt werden positive Effekte für dieses Wohnquartier in zentraler Lage erwartet.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das Stadterneuerungsprojekt „Wohnen an der Stadtmauer“ mit der Errichtung von Wohnungen samt Tiefgarage sowie die äußere und innere Erschließung der Grundstücke, welche in dem Lageplan **Anlage 1** wie folgt gekennzeichnet sind:

- Grundstücke Flst. 569, 569/3, 570, ganz sowie
- die folgenden, aus dem dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügten Plan ersichtlichen **noch zu vermessenden Teilflächen** der Grundstücke **Flst. 569/1, 571, 274/7, 256**, nämlich
 - a) die in Anlage 1 rot kolorierte Teilfläche des Flst. 569/1 mit ca. 328 m², dort von der Verbindungslinie der Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A umgrenzt, sowie
 - b) die in Anlage 1 blau kolorierte Teilfläche des Flst. 571 mit ca. 95 m², dort von der Verbindungslinie der Buchstaben L-M-N-O-L umgrenzt, sowie
 - c) die in Anlage 1 grün kolorierte Teilfläche des Flst. 571 mit ca. 24 m², dort von der Verbindungslinie der Buchstaben O-N-P-Q-O umgrenzt, sowie
 - d) die in Anlage 1 orange kolorierte Teilfläche des Flst. 274/7 mit ca. 2 m², dort von der Verbindungslinie der Buchstaben X-b-Y-X umgrenzt, sowie
 - e) die in Anlage 1 dunkelrot kolorierten Teilflächen des Flst. 256 mit ca. 21 m² und 36 m², dort von der Verbindungslinie der Buchstaben X-Y-Z-a-W-X und T-U-V-Q-P-R-S-T umgrenzt, sowie
 - f) die für die Überbauung des Flst. 256 mit dem zu errichtenden Wohnturm benötigten Fläche von insgesamt ca. 42 m² (gemäß dem in Anlage 3a beigefügten Lageplan gelb koloriert) sowie

- Grundstück Flst. 570/5 sowie
 - die im Lageplan Anlage 3b grün unterlegt mit einer Größe von ca. 242 m² eingezeichneten Fläche (nachfolgend „Vorgärtenfläche“).
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke bzw. Teilflächen.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan zum Grunderwerb im Vertragsgebiet (**Anlage 1**)
- Bebauungsplanentwurf vom 09.09.2019 (**Anlage 2**), bestehend aus Textteil und Lageplan
- Lageplan Überbaufläche Wohnturm (**Anlage 3a**) und Lageplan Vorgartenfläche (**Anlage 3b**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 4**)
- Beschriebe zur Materialität und farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachflächen (**Anlage 5**)

Auf diese Anlagen 1, 2, 3a, 3b, 4 und 5 wird verwiesen, die Pläne Anlagen 1, 2, 3a, 3b und 4 sowie die Bild Darstellungen zu Anlage 5 werden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt, der Textteil zu Anlage 2 sowie die Anlage 5 wird ihnen vom Notar vorgelesen und von ihnen genehmigt.

Teil II Bauvorhaben

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens „Wohnen an der Stadtmauer“

Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung der in den als **Anlage 4 und Anlage 5** beigefügten Planunterlagen dargestellten Wohnbebauung mit der dazugehörigen Tiefgarage sowie der Vorgartenfläche.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Investor verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 lit. b) dieser Niederschrift mit der Ausführung des

Vorhabens zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).

3. Wesentliche Änderungen der Pläne des Bauvorhabens (Anlage 4 und 5) bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner. Die Zustimmung ist in Form einer Vertragsergänzung zu diesem Städtebaulichen Vertrag zu erteilen. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen im vorgenannten Sinne gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Innenaufteilung des Gebäudes betreffen.

§ 5 Verpflichtungen des Investors

Der Investor verpflichtet sich,

- a) innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des (beabsichtigten) Bebauungsplanes ein Baugesuch für das Bauvorhaben einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Bebauungsplanentwurf inhaltlich entspricht; die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und/oder Befreiungen steht dem nicht entgegen.
- b) innerhalb von einem Jahr nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen,
- c) innerhalb von 3 Jahren ab erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung das geplante Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

Bei einem Verstoß gegen vorstehende Verpflichtungen kann die Stadt nur von diesem Vertrag nach § 16 zurücktreten, nicht jedoch kann die Herstellungspflicht gerichtlich durchgesetzt werden.

Vom Investor nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

§ 6 Regelungen zur Bauverpflichtung

Der Investor beabsichtigt, auf dem Vertragsgegenstand eine Wohnbebauung durchzuführen, der das Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Grunde liegt.

Dieses Planungskonzept ist ersichtlich aus den dieser Niederschrift als Anlage 4 beigelegten Plänen bzw. Bilddarstellungen sowie den in Anlage 5 ausgeführten Beschrieben zur Materialität und farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachflächen.

1. Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die vorgesehene Wohnbebauung des Vertragsgegenstands nach dem aus der Anlage 4 und 5 ersichtlichen Planungskonzept zu verwirklichen. Soweit aus den Anlagen 4 und 5 für die Herstellung des Bauvorhabens auf dem Vertragsgegenstand keine Vorgaben zu entnehmen sind, ist

der Investor in der konkreten Ausgestaltung frei, mithin an keine zivilrechtlichen Vorgaben der Stadtverwaltung gebunden. Vor Ausführung der Leistungen, die Gegenstand der in den Anlagen 4 und 5 enthaltenen Beschriebe zur Materialität und farblichen Gestaltung der Fassade und Dachflächen sind, wird sich der Investor jedoch bei erforderlichen Konkretisierungen mit der Stadt abstimmen.

2. Der Bebauungsplan ist bislang noch nicht in Kraft getreten, vielmehr ist der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnen an der Stadtmauer Nr. 1151 B, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, künftig noch herbeizuführen, um ein Baurecht auf dem Vertragsgegenstand zu schaffen.

Der Investor ist verpflichtet, die Vorgaben dieses künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzten Bestimmungen und Auflagen einzuhalten.

3. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass er für Schäden an den Straßen während einer Baumaßnahme auf dem Vertragsgegenstand selbst verantwortlich ist, ohne Einzelnachweise des Verursachers, d.h. der Investor haftet für diese Schäden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn feststeht, dass die Schäden durch die Baumaßnahmen des Investors entstanden sind.

§ 7 Vertragsstrafe

Die Stadt kann vom Investor eine angemessene Vertragsstrafe in maximaler Höhe von 250.000,00 € verlangen, wenn der Investor die vorstehend in § 6 vereinbarte Gestaltung nicht umsetzt; auf der Grundlage des aus der Anlage 4 ersichtlichen Planungskonzepts und den in Anlage 5 ausgeführten Beschrieben zur Materialität und farblichen Gestaltung der Fassaden und Dachflächen wird der Investor seine Baugesuchsunterlagen erstellen und an die Baurechtsbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung einreichen (vgl. §5 lit.a)); in dieser künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung wird sodann das Bauvorhaben konkretisiert sein.

Nicht umgesetzt ist die Gestaltung, wenn von der künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung abgewichen wird. Abweichungen von der Baugenehmigung, denen die Stadt schriftlich zugestimmt hat, berechtigen nicht zur Forderung einer Vertragsstrafe, gleich ob sie aus baurechtlichen oder anderen Gründen erfolgen.

Kommt es unter den Parteien über die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe oder die Angemessenheit der Vertragsstrafe (nachfolgend: „Streitfrage“) zum Streit, entscheidet ein Schiedsgutachter die Streitfrage. Die Einleitung eines Gerichtsverfahrens über die Streitfrage und damit zusammenhängender Rechtsansprüche ist erst zulässig, wenn das Schiedsgutachten vorliegt. Die Parteien sollen sich innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch eine Partei auf die Person des Schiedsgutachters einigen. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner Einigung, wird der Schiedsgutachter auf schriftlichen Antrag einer Partei vom Präsidenten des Landgerichts Ellwangen ernannt; sollte der Präsident des Landgerichts die Bestimmung eines Schiedsgutachters verweigern, so ist dieser vom Präsidenten der für Schwäbisch Gmünd örtlich zuständigen Architektenkammer zu ernennen. Der Schiedsgutachter muss unabhängig und unparteilich sein. Das Schiedsgutachten wird schriftlich erstellt. Die Feststellungen und das Ergebnis des Schiedsgutach-

tens sind für die Parteien bindend. Eine gerichtliche Kontrolle findet nur im Rahmen des § 319 BGB statt.

Der Schiedsgutachter legt das Verfahren zur Erstellung des Schiedsgutachtens nach seinem Ermessen fest. Dabei hat der Schiedsgutachter die Festlegungen in dieser Vereinbarung, insbesondere das Planungskonzept gemäß § 6 zu beachten.

Die Parteien stellen dem Schiedsgutachter die Dokumente zur Verfügung, die dieser für die Erstellung des Gutachtens anfordert.

Jede Partei hat das Recht, dem Schiedsgutachter innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Erteilung des Auftrags zur Erstellung des Gutachtens ihren Standpunkt zur Streitfrage schriftlich darzulegen. Der Schiedsgutachter hat mindestens eine Anhörung zur mündlichen Erörterung der Streitfrage durchzuführen, an der die Parteien und ihre Berater teilnehmen können.

Das Schiedsgutachten ist schriftlich zu begründen. Die Begründung hat die wesentlichen Annahmen zu enthalten, auf denen die gutachterliche Bewertung beruht.

Die Kosten und Auslagen des Schiedsgutachters tragen die Parteien zu gleichen Teilen. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten, etwa für Rechtsanwälte, trägt jede Partei selbst.

Eine Vertragsstrafe kann für jede Abweichung gesondert verlangt werden, insgesamt darf die Vertragsstrafe bzw. die Summe mehrerer Vertragsstrafen für einzelne Abweichungen jedoch einen Betrag von 250.000,00 € nicht übersteigen.

Die Stadt und ihre Beauftragten dürfen nach vorheriger Anmeldung mit einer Frist von drei Tagen die Baustelle auf dem Kaufobjekt jederzeit betreten, in Augenschein nehmen und zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen. Der Bauablauf darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes behindert werden.

Teil III Bauleitplanung

§ 8 Grundlagen der städtebaulichen Planung

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen an der Stadtmauer“ Nr. 1151 B, Gemarkung Schwäbisch Gmünd (Anlage 2) dem zuständigen Stadtrat zur Behandlung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann der Investor kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Stadtrat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

Teil IV Sonstige Verpflichtungen der Vertragsparteien

§ 9 Kostentragung (Allgemein)

Der Investor trägt von den Kosten der Bauleitplanung (Bebauungsplankosten) gemäß dem Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Pauschalbetrag in Höhe von 25.000,00 € (brutto).

Weitere Kosten sowie Kosten der Stadt werden nicht getragen.

§ 10 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Teil V Allgemeine Bestimmungen

§ 11 Rechtsnachfolge

1. Der Investor ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
2. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie der Investor für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (**Anlage 4 und 5**) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist. Einer Veräußerung im Rahmen von Bauträgerkaufverträgen gemäß § 650u BGB, mit denen der Erwerber sich gegenüber dem oder den Wohnungserwerbern zur Bauerrichtung verpflichtet, wird bereits hiermit zugestimmt.
3. Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gelten im Falle der Zustimmung auch für spätere Sonderrechtsnachfolger im Eigentum. Der Erwerber verpflichtet sich daher, alle in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Pflichten, die nicht dinglich gesichert und bei Eigentumsübergabe auf einen Rechtsnachfolger noch nicht vollständig erfüllt sind, seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten und zwar in der Weise, dass jeder Rechtsnachfolger zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger verpflichtet ist. Dies gilt nicht soweit es sich um Bauträgerkaufverträge gemäß § 650u BGB handelt, mit denen der Erwerber sich gegenüber dem oder den Wohnungserwerbern zur Bauerrichtung verpflichtet.
4. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 12 Form

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 13 Kosten der Beurkundung

Der Investor trägt die Kosten der Beurkundung.

Teil VI Kündigung / Rücktritt

§ 14 Kündigung / Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Beide Vertragsparteien schließen diesen Durchführungsvertrag in der Annahme ab, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnen an der Stadtmauer Nr. 1151 B in Kraft treten wird, so dass damit dann ein Baurecht zur Durchführung des Bauvorhabens geschaffen wird. Dieser heutige Durchführungsvertrag ist unabhängig von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschlossen. Ebenfalls benötigt der Investor die für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung. Durch die gestiegenen Baukosten kann es ebenfalls dazu kommen, dass die geplanten Wohnungen zu erhöhten Preisen ab verkauft werden müssten, was einerseits etwaige Wohnungskäufer erheblich belasten, aber auch zu einem Anstieg der Mieten führen würde.

Die Vertragsparteien behalten sich daher die folgenden vertraglichen Rücktrittsrechte vor.

§ 15 Rücktrittsrechte des Investors

Der Investor ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn:

- a) der zur Durchführung des Bauvorhabens erforderliche Bebauungsplan nicht bis spätestens **01.08.2020** in Kraft getreten ist;

oder

- b) die zur Bebauung des Vertragsgegenstandes erforderliche Baugenehmigung und sonstige zur Durchführung des Bauvorhabens erforderliche öffentlich-rechtliche

Genehmigungen nicht bis spätestens **31.07.2021** erteilt sind und Bestandskraft erlangt haben; unter Bestandskraft verstehen die Vertragsparteien, dass die Genehmigungen von Dritten, denen sie nach den landesrechtlichen Vorschriften zugestellt wurden, nicht innerhalb der Rechtsmittelfrist angefochten werden oder das Rechtsmittel nach Einlegung zurückgenommen wird oder sich anderweitig erledigt; dieses Rücktrittsrecht gemäß lit. b) setzt jedoch voraus, dass der Investor seine Pflicht gemäß § 5 lit. a) erfüllt hat;

oder

- c) der Investor durch Vorlage von ihm zugegangenen Angeboten von Bauunternehmen (unabhängig davon, ob die Ausschreibung an Generalunternehmer oder in Einzelvergabe erfolgt) glaubhaft machen kann, dass die Summe der angebotenen Preise für die Kostengruppen 200 bis einschließlich 500 gemäß DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ einen Betrag in Höhe von insgesamt 6.166.296,00 € (in Worten: sechs Millionen einhundertsechszehntausend zweihundertsechszehn Euro) übersteigen;

- dieses Rücktrittsrecht gemäß lit. c) erlischt mit dem Beginn des Bauvorhabens. Unter Beginn des Bauvorhabens verstehen die Vertragsparteien eine auf Dauer angelegte, zielgerichtete Bautätigkeit, die sich nicht nur in bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. der Vorortverbringung der Baustelleneinrichtung, von Baumaterial und von Baufahrzeugen, dem Absperrern des Baugrundstückes, der Durchführung von Veranstaltungen wie „Baggerbiss“ oder „Spatenstich“, der Abräumung des Baugrundstückes oder der Abräumung von vorhandener Restbebauung, Einfriedungen oder oberen Erdschichten (Humus, Schotterbelag) erschöpft -

oder

- d) eine Vertragspartei von dem ebenfalls mit Urkunde von heute abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag, UR-Nr. *651* / 2020 D des amtierenden Notars zurückgetreten ist. Auf diesen Grundstückskaufvertrag wird verwiesen, er wird den Beteiligten vom Notar vorgelesen und von ihnen genehmigt, auf die Beifügung einer Abschrift des Grundstückskaufvertrags zu dieser Niederschrift wird verzichtet.

§ 16 Rücktrittsrechte der Stadt

Die Stadt ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn:

- a) nicht innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Baugesuchsunterlagen zur Verwirklichung des Bauvorhabens bei der Stadt Schwäbisch Gmünd eingereicht sind

oder

- b) der Investor die Durchführungsverpflichtung gemäß § 5 nicht fristgemäß erfüllt

oder

- c) eine Vertragspartei von dem vorstehend verwiesenen Grundstückskaufvertrag zurückgetreten ist.

§ 17 Gemeinsame Bestimmungen

Hinsichtlich der vorstehend in §§ 15 und 16 vereinbarten Rücktrittsrechte gelten die folgenden Bestimmungen.

Die Ausübung eines solchen Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei.

Eine Frist für die Ausübung eines Rücktrittsrechts wird nicht bestimmt, diesbezüglich verbleibt es bei den Bestimmungen des § 350 BGB.

Planungskosten trägt jede Vertragspartei selbst, keine Vertragspartei kann sonach von der jeweils anderen Vertragspartei Kosten erstattet verlangen, die ihr aufgrund der Planung des Bauvorhabens bzw. der hierfür erforderlichen weiteren Schritte (z.B. Durchführungsvertrag, Bebauungsplan) entstanden sind, es sei denn eine Kostenerstattung für solche Kosten wird künftig noch ausdrücklich vereinbart. Dasselbe gilt für etwaige Finanzierungskosten, die eine Vertragspartei im Rahmen des Bauvorhabens oder dessen Vorbereitung aufwendet.

Jede Vertragspartei ist berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei an die in dieser Urkunde genannte Adresse auf eines oder mehrere der in §§ 15 und 16 genannten Rücktrittsrechte zu verzichten. In diesem Fall erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht mit Abgabe der Erklärung.

Im Übrigen gelten im Falle der Ausübung eines Rücktrittsrechts die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 346 ff. BGB.

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich viel mehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen.

gen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.

- (4) Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabenträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.
- (5) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:



Gerhard Hackner

Leitender Stadtvermessungsdirektor
Stadt Schwäbisch Gmünd



Frank Dörflinger

Geschäftsführer
ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co.
KG



Denk, Notar