

Konzeptvergabe FI.Nr. 4406 bzw. FI.Nr. 4409/3 Gem. Ingolstadt

Die Stadt Ingolstadt veräußert an _____ die FI.Nr. 4406 bzw. 4409/3 Gemarkung Ingolstadt mit einer Fläche von 6.466 m² bzw 5.168 m² zu folgenden Konditionen:

1. Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt _____ Euro/m², somit insgesamt _____ Euro.

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig innerhalb von 14 Tagen, nachdem der beurkundende Notar schriftlich bestätigt hat, dass

- die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist und
- die Negativzeugnisse etwaiger gesetzlicher Vorkaufsrechte vorliegen.

Bankverbindung Stadt:
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
IBAN: DE48 7215 0000 0000 0009 27
SWIFT-BIC: BYLADEM1ING.

Maßgeblich für den Fristablauf ist das Datum der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar, die dieser mit einfachem Brief an die oben bezeichnete Adresse des Käufers sendet.

Zwangsvollstreckung Käufer wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der ausschließlich zu diesem Zweck ab dem Tag der Fälligkeit berechneten Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB.

2. Erschließung:

Im vereinbarten Kaufpreis sind die Kosten für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen der Ersterschließung nach Maßgabe des aktuell gültigen Bebauungsplans, somit auf Basis einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 enthalten.

Sollte der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt ein größeres Maß der baulichen Nutzung mit einer höheren Geschossflächenzahl als die aktuell mit 1,0 festgesetzte zulassen oder eine solche Bebauung durch den Käufer im Wege einer Befreiung realisiert werden, sind die durch eine höhere Geschossflächenzahl als 1,0 entstehenden zusätzlichen Erschließungskosten durch den Käufer zu tragen.

Die Ersterschließung im Sinne dieses Vertrages umfasst die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Baugesetzbuches (BauGB), sowie Kosten-erstattungsbeiträge für Naturschutzmaßnahmen gemäß §§ 135ff BauGB ,die erstmaligen Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge, sowie die Grundstücksanschlüsse für Kanal (Revisionschacht), Wasserversorgung innerhalb der öffentlichen Straßenflächen ein-schließlich der Blindanschlüsse ins Grundstück für die oben aufgeführte Geschossflächenzahl von 1,0. Nicht enthalten sind die Kosten für Strom- und Gasversorgung sowie alle notwendigen Hausanschlüsse, insbesondere auch die Kosten für die Anschlussleitungen vom Revisionschacht und von den Blindanschlüssen zu den zu erstellenden Gebäuden (Hauszuführungen).

Alle darüber hinaus künftig entstehenden Erschließungskosten für Anlagen nach dem BauGB und für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB sind, insbesondere für die Anlagen zur Ableitung von Abwässern, zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Beträge nach dem Kommunalabgabengesetz) trägt der Käufer. Ebenso die Ergänzungsbeiträge für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungsanlage, die ab heute fällig werden.

Die Herstellung der genannten Grundstücksanschlüsse erfolgt durch/über die Stadt Ingolstadt bzw. die Stadtwerke Ingolstadt und die Ingolstädter Kommunalbetriebe.

Beiträge, die auf Grund von Maßnahmen des Käufers, insbesondere einer Bebauungs- oder Nutzungsänderung entstehen oder fällig werden, hat in jedem Fall der Käufer zu tragen, insbesondere auch im Hinblick auf eine künftige Verdichtung bzw. Geschossflächenüberschreitung.

Sollten aufgrund des vom Käufer geplanten Bauvorhabens weitere Erschließungsmaßnahmen, die über die ursprüngliche Erschließung hinausgehen, erforderlich sein, verpflichtet sich der Käufer, diese auf seine Kosten nach Maßgabe der Vorgaben der Stadt Ingolstadt zu realisieren.

3. **Besitzübergang:**

Besitz, Nutzen, öffentliche und private Lasten, die Gefahr der zufälligen Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflicht gehen ab vollständiger und fristgerechter Kaufpreiszahlung auf den Käufer über.

4. **Rechts- und Sachmängelhaftung:**

Der Verkäufer haftet dem Käufer für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang sowie für die Freiheit des Vertragsbesitzes von Grundbuchlasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit Grundbuchlasten und sonstige Rechte Dritter in Abt. II des Grundbuchs nach dieser Urkunde nicht vom Käufer zu übernehmen sind.

Der Käufer hat den Vertragsbesitz eingehend besichtigt und erwirbt ihn wie er liegt und steht. Der Verkäufer sichert keine besonderen Eigenschaften der verkauften Sache zu und schließt die Haftung für Sachmängel jeglicher Art aus. Er haftet also insbesondere nicht für die Richtigkeit der Flächengröße, Bodenbeschaffenheit sowie für die Freiheit von altrechtlichen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten, versichert aber, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Ebenso übernimmt der Verkäufer keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

Hinsichtlich der Haftung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (Haftung für die Beseitigung von Altlasten) wird vereinbart, dass der Käufer den Verkäufer von allen Ansprüchen hieraus auf erste Anforderung freistellen wird. Der Käufer verzichtet auf alle Ausgleichs- und Regressansprüche nach § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz gegenüber dem Verkäufer. Dieser nimmt den Verzicht an. Der Käufer verpflichtet sich im Falle des Wiederverkaufs oder der Weiterübertragung – auch in Teilen des Vertragsgegenstands -, die Festlegung auch auf einen Einzelrechtsnachfolger weiterzugeben. Der Käufer stellt den Verkäufer von öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- und Sanierungspflichten frei, sofern der Verkäufer als Voreigentümer unmittelbar gemäß § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz in Anspruch genommen werden sollte. Der Käufer verpflichtet sich, auch diesen Freistellungsanspruch an Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass er selbst keine Untersuchungen zu Umweltlasten vorgenommen hat. Der Käufer ist berechtigt, eine solche Untersuchung innerhalb von 6 Monaten ab dem Tag der Beurkundung auf eigene Kosten vorzunehmen. Hat er nicht innerhalb von 6 Monaten ab dem Tag der Beurkundung eine solche Untersuchung vorgenommen oder liegt das Ergebnis der Untersuchung nicht innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab dem Tag der Beurkundung vor, so stehen ihm keinerlei Ansprüche zu. Der Verkäufer gestattet dem Käufer die

Durchführung der Untersuchung unter folgenden Voraussetzungen: Den Termin zur Untersuchung hat der Käufer dem Verkäufer mit einer Frist von 14 Tagen anzukündigen, das Ergebnis der Untersuchung ist dem Verkäufer innerhalb einer Frist von einer Woche nach Zugang beim Käufer durch Übergabe einer vollständigen Abschrift des Untersuchungsergebnisses mitzuteilen.

Hat er innerhalb der Frist eine Untersuchung vorgenommen und führt diese zu dem Ergebnis, dass Umweltlasten vorhanden sind, die die Bebaubarkeit erschweren oder verhindern, so steht dem Käufer das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu.

Als Erschwernis gelten auch die infolge der Umweltlasten entstehenden Entsorgungsmehrkosten, wenn diese einen Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR netto überschreiten.

Die Ausübung des Rücktrittsrechts muss innerhalb von drei Monaten nach dem Vorliegen des schriftlichen Untersuchungsergebnisses durch den Käufer gegenüber dem Verkäufer schriftlich angekündigt werden.

Dem Verkäufer bleibt nachgelassen, den vom Käufer angekündigten Rücktritt durch einseitige schriftliche Erklärung binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Erklärung des Käufers zur Ankündigung des Rücktritts abzuwenden, mit der Folge, dass der Käufer nicht mehr zum Rücktritt berechtigt ist. Inhalt der Abwendungserklärung muss dabei die schriftliche Verpflichtungserklärung sein, dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer allen Mehrkosten aus Umweltlasten nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen trägt, soweit diese den Betrag in Höhe von 50.000,00 EUR netto übersteigen.

Gibt der Verkäufer die Abwendungserklärung nicht oder nicht fristgerecht ab oder lehnt er die Abgabe einer Abwendungserklärung schriftlich gegenüber dem Käufer ab, so ist der Käufer innerhalb einer Frist von einem Monat nach Ablauf der zweimonatigen Frist zur Abwendung des Rücktritts oder, sofern der Verkäufer erklärt, die Abwendung abzulehnen, innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang dieser Erklärung zum Rücktritt von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer berechtigt.

Die entstandenen Kosten beim Notar und Grundbuchamt sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer gehen in diesem Fall zu Lasten des Käufers. Auf Verlangen des Verkäufers ist der Käufer verpflichtet etwaige Schäden, die durch die Untersuchung verursacht wurden, zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wiederherzustellen.

Mit Ausnahme des Rücktrittsrechtes bestehen keinerlei Ansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer.

Übt der Käufer das Rücktrittsrecht nicht aus, so gilt weiter Folgendes:

Hinsichtlich der Haftung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (Haftung für die Beseitigung von Altlasten) wird vereinbart, dass der Käufer dem Verkäufer von allen Ansprüchen hieraus auf erste Anforderung freistellen wird. Der Käufer verzichtet auf alle Ausgleichs- und Regressansprüche nach § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz gegenüber dem Verkäufer. Dieser nimmt den Verzicht an. Der Käufer verpflichtet sich im Falle des Wiederverkaufs oder der Weiterübertragung – auch in Teilen des Vertragsgegenstands -, die Festlegung auch auf einen Einzelrechtsnachfolger weiterzugeben. Der Käufer stellt den Verkäufer von öffentlich-rechtlichen Untersuchungs- und Sanierungspflichten frei, sofern der Verkäufer als Voreigentümer unmittelbar gemäß § 24 Bundes-Bodenschutzgesetz in Anspruch genommen werden sollte. Der Käufer verpflichtet sich, auch diesen Freistellungsanspruch an Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Wendet der Verkäufer den Rücktritt des Käufers durch Erklärung ab, so bleibt es bei der Regelung des § 24 BBodSchG.

Archäologie:

Der Verkäufer weist auf Nr. 12 des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 S - „Autobahnanschluss IN-SÜD“ hin wonach für Bodeneingriffe aller Art eine Erlaubnis nach Art. 7 DSCHG erforderlich ist. Soweit hierfür auf dem Vertragsgrundstück archäologische Arbeiten nach Art. 7 ff. des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig werden, hat die Kosten der Grabungsarbeiten und Bergung der Bodendenkmäler der Käufer zu tragen; ihm stehen etwaige Funde – soweit gesetzlich zulässig – zu.; der Verkäufer erklärt, keine Kenntnis darüber zu haben, ob auch im Vertragsgrundstück Bodendenkmäler zu erwarten sind (?).

Kampfmittelbergung:

Der Verkäufer weist daraufhin, dass das Gebiet in der historisch genetischen Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung in die Kategorie 2 eingestuft ist. Vor Bodeneingriffen sind daher weitere technische Kampfmittelerkundungen durchzuführen (Nr. 11 Bebauungsplan)
Soweit mit diesem Vertrag ein Haftungsausschluss des Verkäufers vereinbart wird, gilt folgendes:

Der Haftungsausschluss gilt nicht, falls der Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt. Er gilt ferner nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen. Der Haftungsausschluss gilt ferner nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verkäufers beruhen.

Die Regelung zur Sachmängelhaftung wurde vom Notar erläutert: Ansprüche auf Kaufpreisherabsetzung, Schadensersatz und Rückgängigmachung des Vertrages sind im Regelfall ausgeschlossen.

5. **Zweckbestimmung:**

Der Erwerb erfolgt für Zwecke der Errichtung

→ Betriebszweck:

Durch die heutigen schuldrechtlichen Vereinbarungen soll dem Verkäufer ausdrücklich ein Anspruch auf Erfüllung der darin enthaltenen Konzeptpunkte erwachsen.

Eine Baugenehmigung ist noch nicht erteilt.

Der Verkäufer weist auf das in dem der Vertragsfläche zugrundeliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Baurecht „GE“ sowie den darin enthaltenen weiteren Festsetzungen hin; eine sondergebietsrelevante Nutzung ist somit ausgeschlossen.

6. **Konzeptvergabe; Bindung des Käufers an sein Konzept:**

a) Vorbemerkungen:

Zur Sicherung des besten und ökonomisch wie ökologisch nachhaltigsten Nutzungskonzeptes erfolgte die Vergabe des Vertragsgrundstücks nach Durchführung eines vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahrens mittels Konzeptvergabe.

Hierbei wurden mittels einer Bewertungsmatrix der gebotene Kaufpreis mit 30% und die Konzeptqualität mit 70% bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung wurde den entsprechenden Gremien bei der IFG bzw. der Stadt Ingolstadt zur Entscheidung vorgelegt und wird mit der Vergabe an den Käufer durch Abschluss des heutigen Kaufvertrags so vollzogen.

Hiermit ist ausdrücklich keine Entscheidung darüber verbunden, ob die Bebauung entsprechend des vom Käufer vorgelegten Konzepts im Einzelnen bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlich umsetzbar sind.

Der Käufer ist verpflichtet, die hierfür notwendigen Genehmigungen selbst einzuholen.

Aus diesem Grund hat der Käufer bereits nach der Entscheidung des Gremiums sein Konzept mit den zuständigen Fachämtern (u.a. Bauordnungs- und Stadtplanungsamt) vorbesprochen.

Sollten wider Erwarten im Baugenehmigungsverfahren dennoch einzelne Konzeptpunkte nicht genehmigungsfähig sein, verpflichtet sich der Käufer in Abstimmung mit dem Verkäufer eine baurechtlich umsetzbare Änderung vorzunehmen, die die Qualität des Konzepts nicht schmälert.

b) Bindung des Käufers an sein Konzept:

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, innerhalb von **3 Jahren** ab dem Tag der Beurkundung an gerechnet auf dem Vertragsgrundstück zur inbetriebnahmefähigen Fertigstellung des geplanten Betriebsgebäudes und verpflichtet sich hierbei zur allgemeinen Umsetzung des Konzepts, wie er es im Rahmen der Konzeptvergabe eingereicht hat.

Verzögert sich die inbetriebnahmefähige Fertigstellung aus Gründen, die der Käufer nicht zu vertreten hat, so verlängert sich die Frist um die Zeit der Verzögerung.

c) Festlegung der Eckpfeiler:

Der Käufer verpflichtet sich insbesondere zur Realisierung *folgender Eckpfeiler seines im Verfahren eingereichten Konzepts:*

-
-
-

Das vom Käufer im Verfahren eingereichte Konzept ist hier als Anlage beigelegt.

Der Käufer verpflichtet sich bei der Bebauung des Vertragsgrundstücks die vom ihm im Rahmen der Konzeptvergabe vorgelegten und oben näher bezeichneten Konzeptpunkte (Eckpfeiler) unter Berücksichtigung des geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts – soweit gesetzlich zulässig – zu realisieren.

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer die inbetriebnahmefähige Fertigstellung des obigen Vorhabens innerhalb der vorstehend vereinbarten Frist nachzuweisen.

Der Käufer ist verpflichtet die o.g. Bebauung mitsamt den Eckpfeilern innerhalb einer Frist von **5 Jahren** ab Inbetriebnahmefähigkeit, aufrecht zu erhalten und ausschließlich zum angegebenen Firmenzweck zu nutzen. Der Verkäufer ist jedoch bei geringfügigen und unwesentlichen Änderungen unter Beibehaltung des Firmenzwecks zur Zustimmung verpflichtet.

Dies ist Grundlage für die Entscheidung des Verkäufers zum Verkauf der Vertragsfläche an den Käufer.

d) Konformitätsmitteilung:

Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer unverzüglich nach Einreichung des Bauantrags bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Ingolstadt eine Abschrift des eingereichten Bauantrags sowie eine schriftliche Erklärung, die Vorgaben der in Ziffer 7.c) fixierten Eckpfeiler seines im Verfahren eingereichten Konzepts im Bauantrag vertragskonform eingeplant zu haben, zu übergeben („Konformitätsmitteilung“).

Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, dem Verkäufer unmittelbar nach inbetriebnahmefähiger Fertigstellung des geplanten neuen Betriebsgebäudes schriftlich zu erklären, die Vorgaben der in Ziffer 7.c) fixierten Eckpfeiler seines im Verfahren eingereichten Konzepts tatsächlich auch umgesetzt zu haben.

Der Käufer verpflichtet sich, die Realisierung dieser Eckpfeiler seines Konzepts dem Käufer zusätzlich auch bei einer unverzüglich nach der Fertigstellung des neuen Betriebsgebäudes terminierten Ortsbesichtigung nachweisen.

*Ferner verpflichtet sich der Käufer dem Verkäufer gegenüber innerhalb von **5 Jahren** nach der inbetriebnahmefähigen Fertigstellung des geplanten Betriebsgebäudes jederzeit nach schriftlicher Aufforderung des Verkäufers die Aufrechterhaltung der in Ziffer 7.c) vertraglich vereinbarten Eckpfeiler nachzuweisen und den hierfür erforderlichen Ortstermin innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung mit dem Verkäufer zu vereinbaren.*

7. **Wiederkaufsrecht:**

Dem Verkäufer steht ein Wiederkaufsrecht zu. Das Wiederkaufsrecht steht unter der Bedingung, dass der Käufer

- a) den Vertragsbesitz ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert, und/oder
- b) den Vertragsbesitz vor der inbetriebnahmefähigen Fertigstellung oder innerhalb einer Frist von **5 Jahren** nach inbetriebnahmefähiger Fertigstellung mit einem Erbbaurecht belastet
- c) die Bauverpflichtung gemäß Ziffer 7. nicht bzw. nicht fristgemäß einhält; hierunter fallen ausdrücklich auch die in Ziffer 7.c) fixierten Eckpfeiler des vom Käufer im Verfahren eingereichten Konzepts und/oder
- d) innerhalb einer Dauer von **5 Jahren** nach der inbetriebnahmefähigen Fertigstellung des geplanten Betriebsgebäudes mindestens einen der in Ziffer 7.c) aufgeführten Eckpfeiler nicht aufrechterhält oder die Pflicht nach Ziffer 7. b) vorletzter Absatz nicht erfüllt.
- e) Liegt einer der vorgenannten Tatbestände vor und hat der Verkäufer hiervon Kenntnis genommen, so ist der Verkäufer zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigt, wenn der Käufer nach schriftlicher Aufforderung durch den Verkäufer nicht innerhalb angemessener Frist den zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigenden Tatbestand beseitigt.

Das Wiederkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer auszuüben.

Der Wiederkaufspreis ist gleich dem Schätzwert der Gebäulichkeiten, jedoch nicht höher als die nachgewiesenen Selbstkosten hierfür sowie dem im Kaufvertrag festgesetzten Kaufpreis für das Grundstück. Weiter sind dem Käufer die von ihm bezahlten Anlieger- und Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz bzw. Vorausleistungen darauf zu erstatten, soweit sie nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Eine Verzinsung ist ausgeschlossen. Sämtliche Kosten und Steuern auf Grund der Ausübung des Wiederkaufs trägt der heutige Käufer.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Grundbesitzes ist Zug um Zug mit Vollzug der Auflassung eine entsprechende

V o r m e r k u n g

nach § 883 BGB für den Verkäufer im Grundbuch einzutragen.

Die Eintragung in das Grundbuch wird bewilligt. Der Eintragungsantrag bleibt der Nachtragsurkunde vorbehalten.

Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts erteilt der Käufer hiermit dem Verkäuferunwiderruflich Vollmacht zu seiner Vertretung bei der Abgabe aller zur Rückübertragung bzw. Übertragung des Eigentums an dem vertragsgegenständigen Grundbesitz auf den Verkäufererforderlichen Erklärungen. Insbesondere ist der Verkäufer bevollmächtigt, die Erklärung der Auflassung abzugeben und entgegenzunehmen. Eines Nachweises der Voraussetzungen des Wiederkaufsrechtes bedarf es nicht. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wird der Verkäufer ausdrücklich befreit. Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt nicht durch Auflösung bzw. Liquidation des Vollmachtgebers.

Vor Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist dem Käufer Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von 4 Wochen die Ursachen zu beseitigen, die zur Ausübung des Wiederkaufsrechts führen.

8. **Vertragsstrafe:**

Wahlrecht anstatt Ausübung des Wiederkaufsrechts:

Für den Fall, dass dem Verkäufer nach Ziffer 8. ein Wiederkaufsrecht zusteht, wird ihm das Wahlrecht eingeräumt, anstatt der Ausübung des Wiederkaufsrechts eine Vertragsstrafe vom Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger, wie folgt, zu verlangen:

Für diesen Fall verpflichtet sich der Käufer bereits heute an den Verkäufer eine Vertragsstrafe an den Verkäufer zu bezahlen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Höhe der Vertragsstrafe - insbesondere durch Bewertung der in Ziffer 7.c) fixierten und vom Käufer bei der Bebauung möglicherweise nicht realisierten Eckpfeiler seines im Verfahren eingereichten Konzepts – durch einen vom Präsidenten der IHK zu benennenden Sachverständigen für Verkäufer und Käufer verbindlich festgelegt wird; der Käufer ist verpflichtet, den benannten Sachverständigen unverzüglich nach der Benennung mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens zu beauftragen. Sämtliche im Rahmen dieser Bewertung anfallenden Kosten hat ausdrücklich der Käufer zu tragen.

Der Anspruch ist durch den Verkäufer schriftlich gegenüber dem Käufer geltend zu machen. Der Verkäufer kann eine verwirkte Vertragsstrafe bis zum Ende des neunten Monats, der dem Monat folgt, zu dem die Frist nach Ziffer 8.e) abgelaufen ist, geltend machen.

Für den Fall der Verwirkung der Vertragsstrafe, verpflichtet sich der Käufer bereits heute, nach Vorliegen des Gutachtens eine entsprechende Nachtragsurkunde innerhalb von **8 (acht) Wochen** nach Vorliegen des Gutachtens in notarieller Form zu unterzeichnen.

Die Vertragsstrafe ist dann innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung dieses Nachtrags zur Zahlung fällig und ab Verwirkung zu verzinsen. Der Zinssatz errechnet sich aus dem zum Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Basiszinssatz zuzüglich eines Aufschlags von 2 % jährlich.

Der Käufer verpflichtet sich, sich in der Nachtragsurkunde wegen der Verpflichtung zur Zahlung in Höhe des im Gutachten genannten Vertragsstrafe gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Nachtragsurkunde in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Vollstreckbare Ausfertigung kann auf Antrag jederzeit ohne weitere Voraussetzung erteilt werden.

Das Recht des Verkäufers, vertragskonforme Zustände zu verlangen, bleibt hiervon unberührt.

Auf eine dingliche Sicherung der Vertragsstrafe wird ausdrücklich verzichtet.

9. **Finanzierungsgrundpfandrechte, Rangrücktritt:**

Dem Käufer ist bekannt, dass Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers der Vorrang vor der Vormerkung zur Sicherung des vorgenannten Rücküberweisungsanspruches gemäß Ziffer 8. sowie der Rückauflassungsvormerkung gemäß Ziffer 16. III a) nur bis zu 80 % - achtzig vom Hundert - der Investitionssumme eingeräumt wird.

Dem Verkäufer ist unaufgefordert eine Bestätigung des Gläubigers dergestalt vorzulegen, dass das zugrundeliegende Darlehen nur zum Zweck des Erwerbs des Vertragsbesitzes sowie der Errichtung der geplanten Gebäulichkeiten auf Grundlage der in dieser Urkunde enthaltenen schuldrechtlichen Vereinbarungen hierauf ausgezahlt wird.

Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundbesitzes zuzüglich Baukosten.

10. **Weiterverkauf, Rechtsnachfolge:**

Der heutige Käufer verpflichtet sich im Falle einer Übertragung des ganzen oder teilweisen Vertragsgrundstückes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind – in notarieller oder gerichtlicher Form aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Der heutige Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich und unaufgefordert durch Vorlage einer Ausfertigung der Notar- oder Gerichtsurkunde zu informieren.

11. **Festschreibung der Nutzung des Gewerbegrundstücks:**

Die Nutzung des Vertragsgrundstücks ist nur im Rahmen des vom Käufer angegebenen Firmenzwecks (Erweiterung einer bereits bestehenden Kfz-Werkstätte) zulässig.

Eine Nutzungsänderung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verkäufers.

Zur Sicherung der vereinbarten Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes
bewilligt und beantragt

der Käufer zugunsten des Verkäufers eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung).

Diese Dienstbarkeit wird auf die Dauer von **5 Jahren** ab inbetriebnahmefähiger Fertigstellung des Vorhabens bestellt. Nach Ablauf dieser Zeitspanne ist sie ersatzlos zu löschen.

12. Einreichung Bauantrag:

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von **15 Monaten** ab heute an gerechnet für das vorge-sehene Bauvorhaben bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Ingolstadt einen vollständigen Bauantrag entsprechend den Festsetzungen des für die Vertragsfläche gültigen Bebauungsplanes Nr. 177 S - „Autobahnanschluss IN-SÜD“ (u.a. „GE“, GFZ 1,0, GRZ 0,8; Wand-höhe max. 10 m) sowie den in Ziffer 7.c) vertraglich fixierten Eckpfeilern aus dem vom Käufer eingereichten Konzept für das gesamte Bauvorhaben einzureichen.

Der Käufer ist hierbei berechtigt, einen Dritten mit der Planeinreichung zu beauftragen. Der Bauantrag gilt auch ohne Einreichung der in §§ 10,11 BayBauVorlV in der heute geltenden Fassung genannten Unterlagen (= prüffähige Statik und Brandschutznachweis) als vollständig im Sinne dieser Vereinbarung. Der Käufer verpflichtet sich somit alles zu tun, was ein „sorgfälti-ger Bauherr“ bei der Planeinreichung macht.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zu-rückzutreten, wenn der Käufer nicht innerhalb der im Absatz 1 vereinbarten Frist die zur Erlan-gung der Baugenehmigung oder 1. Teilbaugenehmigung erforderlichen Handlungen - wie vorstehend aufgeführt - ausgeführt hat.

Das Rücktrittsrecht des Verkäufers besteht auch dann bereits, wenn der vom Käufer fristge-recht eingereichte Bauantrag mindestens einen der in Ziffer 7.c) vertraglich fixierten Eckpfeilern seines im Verfahren eingereichten Konzepts nicht enthält.

Der Rücktritt hat schriftlich an den Käufer und in Kopie an den beurkundenden Notar zu erfol-gen, und zwar spätestens innerhalb von **acht Wochen** nach Eintritt der Rücktrittsvoraussetzung. Im Fall des Rücktritts, hat die bis dahin angefallenen Notar- und Grundbuchkosten sowie die im Zusammenhang mit dem Rücktritt etwa noch anfallenden derartigen Kosten allein der Käu-fer zu tragen. Darüberhinausgehende Ansprüche bestehen gegenseitig nicht.

13. Vorgaben des Bebauungsplanes:

Dem Käufer sind die bauplanungsrechtlichen Vorgaben des der Vertragsfläche zugrund-liegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 177 S - „Autobahnanschluss IN-SÜD“ bekannt.

Der Käufer verpflichtet sich, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben dieses Bebauungsplanes in seiner heutigen Fassung einzuhalten. Dies schließt die Zulässigkeit von Anträgen des Käufers auf Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen gemäß § 31 BauGB nicht aus.

14. Unterlassungsdienstbarkeit:

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Vertragsgrundstück für die Dauer von **10 Jahren**, gerechnet ab heute nur mit dessen Zustimmung Mobilfunk- und sons-tige Sendeanlagen zu errichten. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Zur Sicherung dieser Unterlassungsverpflichtung bestellt der Käufer zugunsten des Verkäufers eine bis zum tt.mm.jjjj befristete

beschränkte persönliche Dienstbarkeit
gemäß vorstehendem Inhalt und bewilligt und beantragt die Eintragung im Grundbuch.

Bis zur Eintragung verpflichten sich die Beteiligten, die Vereinbarungen auch einem etwaigen Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen. Die Zustimmung gilt als „erteilt“ für notwendige Kommunikationsanlagen der Nutzer und Mieter.

15. Käuferbindungen:

I. Verpflichtungen des Käufers:

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Vertragsgrundstück folgende Handlungen zu unterlassen bzw. dafür Sorge zu tragen, dass ohne Zustimmung der Stadt Ingolstadt/IFG Ingolstadt AÖR keine der entsprechenden Handlungen auf dem Vertragsgrundbesitz vorgenommen werden bzw. dort entsprechende Unternehmungen betrieben werden:

Untersagt ist die Errichtung und/oder der Betrieb von Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung in ihrer gegenwärtigen Fassung. Untersagt sind insbesondere bzw. auch die Errichtung und/oder der Betrieb von Spielotheken und/oder Erotikshops und/oder Bordellen bzw. bordellähnlichen Betrieben sowie sonstigen Betrieben und/oder Einrichtungen, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, selbst wenn diese nur als gewerbliche Zimmervermietung betrieben werden. Die vorstehenden Begrifflichkeiten sind im weitest möglichen Sinne zu verstehen, erfasst sind insbesondere alle Betriebe bzw. Einrichtungen, in denen sexuelle Handlungen gegen ein vorher bestimmtes Entgelt stattfinden oder wenn sich Personen, insbesondere im Rahmen eines Beschäftigungsverhältnisses, für die Erbringung derartiger Handlungen gegen ein vorher vereinbartes Entgelt für eine bestimmte Zeitdauer in Einrichtungen bereithält.

Der Käufer hat in folgenden Fällen einen Anspruch gegen den Verkäufer auf Zustimmung zu der beabsichtigten Handlung bzw. Errichtung und/oder Betrieb:

- Errichtung und/oder Betrieb von Diskotheken und/oder Tanzlokalen.
- Errichtung und/oder Betrieb von Geldspielautomaten im Rahmen einer anderen (Haupt-)Nutzung, z.B. als Tankstelle oder als Gaststätte – insoweit kann also die Zustimmung zur Aufstellung einzelner Geldspielautomaten verlangt werden.

Die vorstehende vereinbarte Zustimmungspflicht gilt gegenüber jedem Grundstückseigentümer, wirkt also auch zugunsten etwaiger Rechtsnachfolger im Eigentum des Käufers. Im Hinblick auf vorstehende Regelungen verzichtet der Käufer auf den Zugang der zustimmenden Willenserklärung des Verkäufers gemäß § 151 BGB.

II. Dienstbarkeit

Zur Sicherung der Unterlassungsverpflichtung gemäß vorstehender Ziffer I bestellt der Käufer zugunsten des Verkäufers eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit

und bewilligt die Eintragung zugunsten des Verkäufers.

Bis zur Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch verpflichten sich die Beteiligten, die Vereinbarungen auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

III. Weitere Rechte

Unbeschadet des aus den (dienstbarkeitsgesicherten) Vereinbarungen in Ziffer 16.I. folgenden Unterlassungsanspruchs des Berechtigten, stehen dem Verkäufer die folgenden (weiteren) Rechte gegen den Käufer zu, falls dieser gegen seine Verpflichtungen gemäß Ziffer 16.I. verstößt:

a) Rücktrittsrecht

Der Verkäufer ist berechtigt, vom schuldrechtlichen Teil des Vertrags zurückzutreten. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass dieses Rücktrittsrecht dem Verkäufer nur bei der erstmaligen Bebauung des Vertragsgrundstückes zusteht. Die Errichtung der Gebäude gemäß Ziffer 7. gilt als erstmalige Bebauung im Sinn dieser Regelung. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform. Im Falle des Rücktritts trägt der Käufer die Grundbuch- und Notarkosten für den vorliegenden Vertrag und für die Rückabwicklung. Für die Rückabwicklung im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften (§§ 346 ff BGB).

Zur Sicherung des im Rücktrittsfall bestehenden Rückübereignungsanspruchs des Verkäufers wird die Eintragung einer entsprechenden

Rückauflassungsvormerkung

bewilligt.

Der Verkäufer ist zur Löschung der Vormerkung zur Rückauflassung verpflichtet, wenn die Voraussetzungen zum Rücktritt entfallen sind.

b) Vertragsstrafe

Für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen eine der in Ziffer 16.I. genannten Verpflichtungen hat der Käufer dem Verkäufer eine Vertragsstrafe in Höhe von 5% (fünf v.H.) des Kaufpreises zu zahlen. Jede Zuwiderhandlung wird – unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs – als gesonderte Tat angesehen; bei fortdauernden Verstößen wird die Vertragsstrafe je angefangene Woche des Verstoßes fällig.

Wegen der vorstehenden Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe von 5% des Kaufpreises, mithin XXX Euro, unterwirft sich der Käufer gegenüber den Verkäufern der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung kann auf Antrag jederzeit ohne weitere Voraussetzungen erteilt werden.

c) Verhältnis der Rechte zueinander

Der Verkäufer kann die Vertragsstrafe gemäß Buchstabe b) unabhängig davon verlangen, ob er von seinem Rücktrittsrecht gemäß Buchstabe a) Gebrauch macht. Wenn er von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht, kann er mit seinem Anspruch aus der Vertragsstrafevereinbarung gegen den Kaufpreistrückzahlungsanspruch des Käufers aufrechnen.

d) Sonstige Ansprüche

Sonstige Ansprüche des Verkäufers, einschließlich des Unterlassungsanspruchs sowie etwaiger Schadensersatzansprüche, auf die jedoch die Vertragsstrafe angerechnet wird, bleiben von den vorstehenden Vereinbarungen unberührt.

IV. Verhältnis zu öffentlich-rechtlichen Bindungen

Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass vorstehend keine Vereinbarungen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht getroffen werden. Die Planungshoheit der Stadt Ingolstadt sowie sicherheitsrechtliche und polizeiliche Vorschriften bzw. die daraus resultierenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers bleiben also unberührt.

Der Käufer wird demgemäß wegen der Zulässigkeit der von ihm angestrebten Nutzung Baugenehmigung, Vorbescheid und etwaige sonstige Genehmigungen beantragen. Die vorstehenden Bestimmungen enthalten insoweit kein Präjudiz. Die Genehmigungsfähigkeit wird somit nach den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft und der Antrag entsprechend verbeschieden.

16. Grundbucheinträge:

Der Käufer beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Gewerbebetriebsbeschränkung gem. Ziffer 12 an erster Rangstelle,
- b) die Dienstbarkeiten gem. Ziffer 15 und Ziffer 16. II. im Range nach der Gewerbebetriebsbeschränkung unter a) und im Gleichrang untereinander,
- c) die Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des Wiederkaufsrechts gem. Ziffer 8 im Rang nach der Gewerbebetriebsbeschränkung unter a) sowie den Dienstbarkeiten unter b),
- d) die Rückkauflassungsvormerkung gem. Ziffer 16. III. a) im Rang nach der Gewerbebetriebsbeschränkung unter a), den Dienstbarkeiten unter b) und der Vormerkung (Wiederkaufsrecht) unter c).

Die Eintragung kann jeweils vorerst an rangbereiter Stelle erfolgen. Es wird gemäß § 16 Abs. 2 GBO bestimmt, dass die Eintragung der Eigentumsumschreibung nur gemeinsam mit Eintragung der vorstehend unter a) bis d) beantragten Rechte, soweit nicht bereits vorher eingetragen, erfolgen darf.

17. Kosten:

Die Kosten der Urkunde, erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen, die Kosten des grundbuchamtlichen Vollzuges, die Vermessungs- und Vermarkungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für die zu gegebener Zeit möglichen Löschung der zu Gunsten des Verkäufers mit heutigem Kaufvertrag zur Eintragung kommenden Rechte trägt der Käufer.

18. Salvatorische Klausel, Gerichtsstand:

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte dieser Vertrag Regelungslücken aufweisen, so soll hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind dann vielmehr verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen wirksame zu vereinbaren oder die Regelungslücke zu ergänzen, und zwar so, dass die neu zu vereinbarenden Vertragsbestimmungen dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen des Vertrages im Übrigen möglichst nahe kommen.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit als Gerichtsstand Ingolstadt, soweit gesetzlich zulässig.

Das gleiche gilt, sobald sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausführung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben.