

# M U S T E R

Zur Erläuterung:

Rot (gestrichen)

Grün (neu eingefügt)

## Kaufvertrag

zwischen

der Stadt Karlsruhe, vertreten durch den Oberbürgermeister, Dr. Frank Mentrup, vertreten durch das Liegenschaftsamt

und

§ 1

### Grundstücksbeschreibung

(1) Die Stadt Karlsruhe ist nach dem Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn für Karlsruhe, Blatt , Eigentümerin des auf Gemarkung gelegenen Grundstücks Nr. mit m<sup>2</sup>, Straße.

(2) Das Grundstück ist nach der II. und III. Abteilung des Grundbuchs lastenfrei.

(2) Das Grundstück ist nach der Abteilung des Grundbuchs wie folgt belastet:

Die Angaben über den Grundbesitz und die Belastungen beruhen auf den Feststellungen des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe.

Der Notar hat das Grundbuch am \_\_\_\_\_ elektronisch eingesehen.

(3) Das Grundstück Nr. wurde mit Fortführungsnachweis Nr. (Karlsruhe, Durlach, Neureut) vom des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe aufgeteilt. Dabei wurde u.a. das Grundstück Nr. mit m<sup>2</sup> neu gebildet.

§ 2

Käufer/Kaufpreis

(1) Die Stadt Karlsruhe, kurz "die Stadt" genannt, verkauft das in § 1 Abs. näher bezeichnete Grundstück Nr. , kurz "Grundstück" genannt, an , kurz "der Käufer" genannt.

(2) Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt €  
( €/m<sup>2</sup>)

In Worten \_\_\_\_\_ Euro

Er wurde vor Vertragsbeurkundung zur Zahlung an die Stadt Karlsruhe fällig. Er ist bereits bezahlt.

§ 3

Erschließungsbeitrag

In dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis ist der auf das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag nicht enthalten. Dieser wird nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages in Karlsruhe errechnet und gesondert erhoben. Auf die in § 25 Abs. 2 KAG Vorausleistungsmöglichkeit wird verwiesen. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abgedungen.

§ 3

Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen

In dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis sind der auf das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag und der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entfallende Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Diese werden nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages in Karlsruhe errechnet und gesondert erhoben. Auf die in § 25 Abs. 2 KAG und § 135 c) BauGB enthaltene Vorausleistungsmöglichkeit wird verwiesen. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abgedungen.

§ 3

Erschließungsbeitrag

In dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis ist der auf das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag nicht enthalten. Die Parteien haben die Ablösung des Erschließungsbeitrages mittels Ablösungsvertrag außerhalb dieses Vertrages vereinbart. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abgedungen.

§ 3

Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen

In dem in § 2 vereinbarten Kaufpreis sind der auf das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) entfallende Erschließungsbeitrag und der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entfallende Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nicht enthalten. Die Parteien haben die Ablösung des Erschließungsbeitrages und Kostenerstattungsbetrages mittels Ablösungsvertrag außerhalb dieses Vertrages vereinbart. § 436 Abs. 1 BGB wird insoweit abbedungen.

§ 3

Erschließungsbeitrag

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an.

§ 4

Bau- und Nutzungsverpflichtung

(1) *Bauvorhaben muss möglichst genau bezeichnet werden (ggf. Anlagen zum Kaufvertrag).*

Binnen eines Jahres, vom Abschluss des Vertrages an gerechnet, muss mit den Bauarbeiten für mit einer Grundfläche von ca. m<sup>2</sup> und von ca. m<sup>2</sup> begonnen werden, innerhalb eines weiteren Jahres müssen diese Gebäude fertig gestellt und der Betrieb darin aufgenommen sein.

Verzögert sich der Beginn oder die Durchführung der geschuldeten Leistungen oder Bauarbeiten aufgrund von Umständen, die der Käufer nicht zu vertreten hat, so verlängern sich die vorgeschriebenen Fristen und Termine um die Zeitdauer der Verzögerung.

**~~(gilt nur für reine Bürogebäude)~~**

~~Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundstück binnen eines Jahres, vom Abschluss des Vertrages an gerechnet, die Bauarbeiten für ein Bürogebäude mit einer Grundfläche von ca. m<sup>2</sup> zu beginnen. Das Gebäude ist nach einem energetischen Standard zu errichten, der eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % und eine Unterschreitung der Höchstwerte für die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsflächen um mindestens 15 % gegenüber den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) gewährleistet.~~

~~Innerhalb eines weiteren Jahres muss dieses Gebäude fertig gestellt und der Betrieb darin aufgenommen sein.~~

~~Zum Nachweis, dass bei der Errichtung des Gebäudes die o.g. energetischen Vorgaben erfüllt wurden, ist der Stadt spätestens 6 Wochen nach Bauschlussabnahme eine Bescheinigung von einem Energieberater, zugelassen im Bundesprogramm~~

~~"Vor-Ort-Beratung" oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. oder von einer nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigten Person vorzulegen.~~

- (2) Das Grundstück ist grundsätzlich in einem seiner Lage, Größe und Beschaffenheit entsprechenden Umfang auf Dauer gewerblich zu nutzen.

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Gebäude nur für seinen Betrieb mit folgender Branche " " zu nutzen und eine andere Verwendung des Grundstücks zu unterlassen. Zu diesem Zweck wird er nur die für seinen Betrieb bestimmten und geeigneten sowie öffentlich-rechtlich genehmigten Gebäude und Anlagen errichten.

Die Änderung des Nutzungszwecks ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist jedoch verpflichtet, der Änderung des Nutzungszwecks zuzustimmen, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sich so verändert haben, dass eine Fortsetzung des alten Betriebs für den Käufer unzumutbar ist und wenn die stattdessen geplante Nutzung des Grundstücks gewerblich bleibt und den Vorgaben des Bebauungsplanes und des geltenden Baurechts entspricht, insbesondere keine wesentlichen nachteiligen Einwirkungen auf die umgebenden Grundstücke und deren Nutzung zu erwarten sind.

- (3) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Erstellung der vor genannten Gebäude den Betrieb von auf das Grundstück zu verlagern.
- (3) Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Erstellung der vor genannten Gebäude den Betrieb von auf das Grundstück zu verlagern und den Firmensitz nach Karlsruhe zu verlegen.
- (4) Erdaushub und Bauschutt dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Stadt nicht auf anderen städtischen Grundstücken gelagert werden.
- (5) Für das Grundstück ist aufgrund des am rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans " " gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 25 BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB ein Pflanzgebot festgesetzt, das vom Käufer zu erfüllen ist. Der nach § 178 BauGB verpflichtende Bescheid wird von der Stadt erlassen.

Die Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und den Baugrenzen ist als Vorgarten zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Benutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche sowie für Kraftfahrzeugstellplätze ist nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## § 5

### Rückübertragungsanspruch

- (1) Der Stadt steht das Recht zu, von dem Kaufvertrag zurückzutreten oder die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück -insgesamt oder an Teilen- zu verlangen, wenn der Käufer seine Verpflichtungen nach § 4 nicht erfüllt oder wenn nach Plänen gebaut wird, die baurechtlich nicht genehmigt wurden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt dem Käufer eine Frist von ~~sechs Wochen~~ 3 Monaten zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt.

Die Stadt wird auf ihren vorstehenden Anspruch verzichten und nachstehende Vormerkung zur Löschung bewilligen, sofern nach 15 Jahren nach Vertragsbeurkundung das Grundstück im Wesentlichen überbaut ist ~~und davon ausgegangen werden kann, dass dieses entsprechend seiner Lage, Größe und Beschaffenheit angemessen und ordnungsgemäß weiterhin~~ und gewerblich genutzt wird.

- (2) Der Anspruch auf Übertragung des Eigentums ist durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

## § 6

### Entschädigungsregelung

- (1) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts oder des Übertragungsanspruches hat die Stadt den von dem Käufer für den Grund und Boden bezahlten Kaufpreis sowie die bezahlten Beiträge zu den Erschließungskosten ohne Zinsen –Zug um Zug gegen die i.S.v. Abs. 3. lastenfreie Rückübertragung- zu erstatten; ferner 2/3 des Verkehrswertes der auf dem Grundstück errichteten Bauwerke, soweit diese baurechtlich genehmigt und für die Stadt objektiv verwertbar sind. Der Verkehrswert wird vom Gutachterausschuss ermittelt. Die Fortführung des Baues nach Ausübung des Rücktrittsrechts oder des Übertragungsanspruches ist dem Käufer nicht gestattet. Bei Ausübung des Übertragungsanspruches kann die Stadt einen Dritten bezeichnen, an den das Grundstück aufzulassen ist.
- (2) Im Falle der Ausübung des Übertragungsanspruches nach Ablauf von 10 Jahren, von heute an, ist dabei als Kaufpreis für den Grund und Boden der zum Zeitpunkt der Ausübung des Übertragungsanspruches vom Gutachterausschuss zu ermittelnde amtliche Verkehrswert zugrunde zu legen.
- (3) Der Käufer hat dabei das Grundstück frei von Rechten Dritter in der II. und III. Abteilung des Grundbuchs, mit Ausnahme der bereits bestehenden und mit diesem Vertrag bestellten Rechte der II. Abteilung zurückzugeben. Bei einem in der III. Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrecht wird der valutierte Betrag mit dem gem. Abs. 1 und/oder Abs. 2 ermittelten Entschädigungsbetrag verrechnet und das eingetragene Grundpfandrecht durch den Käufer insgesamt zur Löschung gebracht.
- (4) Wenn die Stadt das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab Ausübung des Übertragungsanspruches weiterveräußert, wird sie für die Gebäude den Differenzbetrag zwischen dem erstatteten Wert nach Abs. 1 und dem bei der Weiterveräußerung erzielten Verkaufserlös abzüglich der der Stadt entstandenen Kosten für den Rückwerb, einer angemessenen Verzinsung des erstatteten Gebäudewertes für die Vorhaltung sowie eines Verwaltungskostenbeitrages i.H.v. 1 % des Verkaufserlöses an den Käufer abführen.

## § 7

### Vorkaufsrecht

Der Käufer räumt der Stadt Karlsruhe an dem Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. **Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Stadt für den jeweiligen Einzelfall auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, wenn es sich**

- a) um Verkäufe an Abkömmlinge des Käufers oder
- b) an eine vom Käufer beherrschte Gesellschaft i.S.d. § 15 AktG

handelt.

## § 8

### Sach- und Rechtsmängelhaftung

#### (1) *Alternative 1: unbebautes Grundstück*

Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt. Die Stadt **erklärt** versichert, dass ihr versteckte **wesentliche** Mängel nicht bekannt sind.

#### *Alternative 2: bebautes Grundstück*

**Dem Käufer ist das Kaufobjekt bekannt; er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten und altersbedingten Zustand. Die Stadt versichert, dass ihr versteckte wesentliche Mängel nicht bekannt sind.**

Die Rechte des Käufers wegen eines Sach- und Rechtsmangels **des Kaufobjekts werden** ~~sind~~ deshalb ausgeschlossen. Hiervon 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 eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Die Haftung der Stadt wegen Vorsatz und Arglist bleibt im Übrigen unberührt.

Garantien sind, soweit nicht gesondert vereinbart, nicht gewährt.

#### (2) Die Stadt haftet dem Käufer, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist, für den lastenfreien Eigentumsübergang, insbesondere die Freiheit des Kaufgegenstandes von allen Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs.

Die Stadt haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, insbesondere Baulasten, oder sonstigen ohne Eintragung in das Grundbuch wirksamen Beschränkungen oder Lasten.

Baulasten und altrechtliche, im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten sind der Stadt allerdings nicht bekannt. Eine Garantie wird insoweit nicht erteilt.

*nur anzuwenden, wenn:*

*unter § 3 folgender Absatz „Ein Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fällt für die bereits abgerechneten Erschließungsanlagen nicht mehr an“ zutreffend ist.*

Die Stadt haftet weiter nicht für andere als in § 3 geregelte öffentliche Abgaben.

- (3) Für die mitverkauften beweglichen Sachen, insbesondere auch Zubehör gilt die gesetzliche Regelung, jedoch werden Schadensersatzansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels, mit den unter Abs. 1 genannten Einschränkungen ausgeschlossen. Die Verjährungsfrist bezüglich gebrauchter beweglicher Sachen wird auf ein Jahr, bezüglich neuer beweglicher Sachen auf zwei Jahre verkürzt. Wegen eines Sachmangels einer mitverkauften beweglichen Sache steht dem Käufer nicht das Recht zu, vom Kaufvertrag insgesamt zurückzutreten.

~~*nur anzuwenden, wenn:*~~

~~*a) Altlasten bekannt sind,*~~

~~*b) ein konkreter Altlastenverdacht besteht,*~~

~~*c) dies ausdrücklich vom Vertragspartner gewünscht wird*~~

~~*- falls vorhandene Gebäude betroffen sein könnten, ist dieser Abschnitt entsprechend zu ergänzen -*~~

~~Sollte bei der Bebauung des Grundstücks eine Boden- und/oder Grundwasserunreinigung festgestellt und von den zuständigen Behörden deren Erkundung und/oder Beseitigung zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen verlangt werden, ist die Stadt bereit, die dem Käufer deswegen entstehenden Mehrkosten (z.B. für die Bodenuntersuchung nebst Gutachten, für Aushub, Abfuhr, Deponierung bzw. Aufbereitung verschmutzten Erdreichs, Gründungsmehrkosten sowie Kosten für erforderlich werdende Grundwassersanierungsmaßnahmen) auf Nachweis zu übernehmen.~~

~~Die Gewährleistung wird auf drei Jahre ab Vertragsbeurkundung befristet. Als Kostenobergrenze dafür, einschließlich aller vom Käufer bis dahin zur vertragsgemäßen Nutzung erbrachten Leistungen, wird die Kaufpreishöhe gem. § 2 vereinbart.~~

~~Ist abzusehen, dass diese von der Stadt zu tragenden Kosten 2/3 des Kaufpreises übersteigen, ist sowohl diese als auch der Käufer berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten bzw. die Rückübereignung des Grundstücks zu verlangen. Hierbei sind als Entschädigung zu erstatten:~~

~~*a) für den Grund und Boden der Kaufpreis gemäß § 2,*~~

~~*b) alle übrigen vom Käufer bis dahin zur vertragsgemäßen Nutzung erbrachten nachgewiesenen Aufwendungen.*~~

~~Die Stadt ist berechtigt, den Vertragsrücktritt bzw. die Rückübereignung dadurch abzuwenden, indem sie sich bereit erklärt, die Kosten für die Gesamtanierung zu übernehmen.~~

- (3) Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit („industriell“, Angabe des Zwecks/Betriebs) genutzt wurde und er daher unter Umständen nicht frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sein kann.

Über den Sachverhalt ist der Käufer vom Verkäufer umfänglich informiert worden. Insbesondere folgende Gutachten sind dem Käufer bekannt:

(Aufzählung)

Im Übrigen hatte der Käufer Gelegenheit, in alle dem Verkäufer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen. Darüber hinaus stand es dem Käufer frei auf eigene Kosten Untersuchungen (z.B. Bodenproben) vorzunehmen.

Sollten aber trotzdem innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG festgestellt werden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen und diese vor Abschluss des Kaufvertrages entstanden sind, wird sich der Verkäufer während eines Zeitraums von maximal 2 Jahren ab Feststellung der Erforderlichkeit der Sanierung an den Kosten der jeweiligen Sanierung in Höhe von 70 % bei einer Kostenbeteiligung des Käufers in Höhe von 30 % beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z.B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären.

Obergrenze für die gesamte Kostenübernahme des Verkäufers sind 70 % des Bodenwertes gem. § 2.

Eine Kostenzusage für Mehrkosten gilt nur für den Transport und die Abnahme von verunreinigtem Bodenmaterial, welches entsprechend den Klassifizierungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung als Abfall eingestuftes Bodenmaterials (VwV) Belastungen Z2 und größer Z2 aufweist.

Der Verkäufer beteiligt sich grundsätzlich nicht an Kosten für Gefahrenforschungsmaßnahmen, es sei denn, diese werden angeordnet. Die Verpflichtungen des Verkäufers und ihre Kostentragungspflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z.B. § 24 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz). Kosten des Käufers, die im Zusammenhang mit der Erkundung bzw. Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz vor Besitzübergang entstanden sind, werden von der Stadt nicht erstattet.

Eine Verpflichtung zur Kostenübernahme des Verkäufers besteht nur insoweit, als der Käufer nachweisen kann, dass die Verunreinigungen vor Besitzübergang verursacht worden sind und die Maßnahmen zum Zwecke der vom Käufer beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes als Gewerbefläche erforderlich und verhältnismäßig sind. Ebenso hat der Käufer umweltrechtlich zugelassene Möglichkeiten zum Wiedereinbau belasteter Materialien zur Kostenminimierung vorzunehmen.

Die vorgenannten Kosten werden nur unter nachfolgenden Bedingungen übernommen:

- Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind im engen Einvernehmen mit der Stadt vorher festzulegen und durchzuführen. ~~Den Beauftragten der Stadt ist der~~



~~Zutritt zum Grundstück zu gewähren; sie sind auch zur Durchführung einschlägiger Untersuchungen berechtigt.~~

- Vor der Erteilung von Aufträgen an Dritte sind deren Angebote mit Kostenvorschlägen der Stadt zur Prüfung vorzulegen. Kosten werden von dieser nur insoweit übernommen, als sie nach den Erfahrungen der Stadt als angemessen im Sinne vergleichbarer Kosten anzusehen sind. Bei Zweifeln über Art, Umfang und Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen **entscheidet prüft** die zuständige Fachbehörde **im Auftrag des Verkäufers, der abschließend entscheidet**. Das gleiche gilt hinsichtlich der Abgrenzung der Kosten für das Bauvorhaben des Käufers und für die Beseitigung der Verunreinigung.

Für Nachteile und Schäden aller Art, die dem Käufer durch eine evtl. verspätete Fertigstellung seines Bauvorhabens entstehen (Nutzungsausfall, Mietausfall etc.) leistet die Stadt keine Entschädigung.

Die Stadt weist darauf hin, dass die Bauverpflichtung auf dem veräußerten Grundstück nicht als Zusicherung der sofortigen Bebaubarkeit zu verstehen ist.

Falls nicht der Käufer, sondern die Stadt, ungeachtet auf welcher Rechtsgrundlage, zur Beseitigung einer etwaigen Bodenbelastung und/oder Grundwasser- oder sonstigen Maßnahmen verpflichtet werden sollte, gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß. Der Käufer verpflichtet sich in jedem Fall angeordnete Maßnahmen an Stelle der Stadt durchzuführen.

~~Im Hinblick auf § 24 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Regelungen dieses Paragraphen (§ 8) abschließend und haben Vorrang vor den Regelungen des BBodSchG. Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung des Verkäufers auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz aus. Ausgleichsansprüche hieraus schließen die Vertragsparteien aus.~~

Die Rechte und Ansprüche des Käufers wegen eines Sach- und Rechtsmangels des Kaufobjekts im Übrigen sind jedoch weiterhin ausgeschlossen (vgl. § 8 Abs. 1).

*[nur im Bedarfsfall anzuwenden:]*

- (4) Eine eventuell erforderliche Sondierung des Kaufgegenstands auf Kampfmittel ist durch den Käufer auf seine Kosten durchzuführen. Die Stadt ersetzt dem Käufer die Kosten für die Beseitigung (Bergung **Entschärfung, Abtransport**) gefundener Kampfmittel, **die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) berechnet werden**. Für Folgekosten, die im Zuge der Kampfmittelsondierung und - beseitigung entstehen (Bauverzögerung, -verteuerung etc.) leistet die Stadt keine Entschädigung.

## § 9

~~Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung Vermietung Verpachtung oder Branchenänderung~~

- (1) ~~Nutzungs- oder Branchenänderungen oder -erweiterungen sowie die Veräußerung oder die Bestellung eines Erbbaurechts die Vermietung oder die Verpachtung oder~~

~~die sonstige Drittüberlassung des Grundstücks oder eines Teils davon bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.~~

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück -oder einen Teil hiervon- vor Fertigstellung des Bauvorhabens gem. § 4 Abs. 1 und während des Zeitraums der Nutzungsverpflichtung gem. § 4 Abs. 2 nicht an Dritte weiter zu veräußern, es sei denn, die Stadt erteilt hierzu ihre schriftliche Einwilligung.

Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte (auch die Bestellung eines Erbbaurechts), die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile des Käufers an einen Dritten (Ausgenommen von diesem Weiterveräußerungsverbot ist die Übertragung des Grundstücks an ein bereits bestehendes verbundenes Unternehmen des Käufers im Sinne des § 15 AktG, vorausgesetzt dieses übernimmt alle dem Käufer nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen).

Die Zustimmung wird erteilt, wenn eine dauernde gewerbliche Nutzung ~~in einem nach Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks entsprechenden Umfang~~ durch Übertragung der Verpflichtungen dieses Vertrages auf den Dritten und unmittelbare Verpflichtung des Dritten in den entsprechenden Verträgen gegenüber der Stadt gewährleistet ist. ~~und wenn der Stadt dadurch keine anderweitigen Nachteile (z.B. steuerlicher Art) entstehen.~~

- (2) Der Betrieb von Geschäften des Einzel- und Großhandels, von Sport- und Gaststätten sowie Wettannahmestellen, Wettbüros, Spielhallen oder von Vergnügungsstätten sonstiger Art, Bars oder barähnlichen Betrieben (insbesondere Nachtlokale, Striptease- oder Varietè-Lokale), Bordellbetriebe (z.B. Stundenhotels), Bordelle, Swingerclubs etc. auf dem Grundstück ist untersagt.

Diese Verpflichtung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Karlsruhe im Grundbuch des Grundstücks zu sichern.

- (3) Bei Zuwiderhandlungen nach Abs. 1 und 2 ist die Stadt auch berechtigt, die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder dem betroffenen Teil desselben zu verlangen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt dem Käufer eine Frist von ~~sechs Wochen~~ 3 Monaten zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt. Für die hiernach von der Stadt zu leistende Entschädigung sowie für die etwa beabsichtigte unmittelbare Übertragung des Eigentums an einen Dritten gilt § 6 dieses Vertrages entsprechend.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums hat der Käufer an dem Kaufgrundstück zugunsten der Stadt Karlsruhe ebenfalls eine Vormerkung zu bestellen.

- (4) § 7 (Vorkaufsrecht) bleibt unberührt.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, auf ihren Zustimmungsvorbehalt aus den vorstehenden Absätzen mit Ausnahme des Abs. 2 nach Ablauf von ~~10 Jahren~~ 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des/r Gebäude/s zu verzichten, sofern zu diesem Zeitpunkt das Grundstück im Wesentlichen überbaut ist und davon ausgegangen werden kann,

dass dieses ~~entsprechend seiner Lage, Größe und Beschaffenheit angemessen und ordnungsgemäß~~ weiterhin gewerblich genutzt wird.

## § 10

### Wechsel im Eigentum

Im Falle eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück oder einem Teil davon oder der Bestellung eines Erbbaurechts hieran (jeweils nach Genehmigung gem. § 9) hat der Käufer in den entsprechenden Verträgen die Verpflichtungen dieses Vertrages seinem Rechtsnachfolger bzw. dem Erbbauberechtigten aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten. Insbesondere hat dabei der Rechtsnachfolger die Übertragungsvormerkungen gem. §§ 5 Abs. 2 und 9 Abs. 3 nebst den ihnen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen ausdrücklich zur weiteren dinglichen Sicherung zugunsten der Stadt und mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber dem bisherigen Verpflichteten (= Grundstückseigentümer) zu übernehmen.

## § 11

### Vertragsstrafe

Für jeden Fall einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die Bestimmungen ~~der § 4 Abs. 1 und 2 oder § 9 Abs. 1 und 2 oder § 10~~ dieses Vertrages verpflichtet sich der Käufer, für die Dauer des Vertragsverstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von täglich (~~Werktag~~) 0,3 % des Kaufpreises gem. § 2 dieses Vertrages - höchstens jedoch 10 % dieses Kaufpreises - an die Stadt zu bezahlen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt dem Käufer eine Frist von ~~sechs Wochen~~ ~~3 Monaten~~ zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands setzt.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird der Käufer von der Erfüllung der Verpflichtungen nicht befreit. Weitergehende Ansprüche der Stadt aus diesem Vertrag, wie z.B. die Übertragungsansprüche aus §§ 5 Abs. 2 und 9 Abs. 3, werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Die Vertragsstrafe wird aber auf einen Schadensersatzanspruch neben der Leistung angerechnet.

Die Stadt Karlsruhe verpflichtet sich, auf die Erhebung einer Vertragsstrafe nach Ablauf von 10 Jahren -ab Bezugsfertigkeit des Gebäudes- zu verzichten, sofern zu diesem Zeitpunkt das Grundstück im Wesentlichen überbaut ist und ~~davon ausgegangen werden kann, dass dieses entsprechend seiner Lage, Größe und Beschaffenheit angemessen und ordnungsgemäß~~ weiterhin gewerblich genutzt wird.

## § 12

### Auflassungen; Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

Das Grundstück wird sofort aufgelassen. Die Übergabe des Grundstücks erfolgt am Tage der Vertragsbeurkundung. Mit diesem Tage gehen Nutzen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem Grundstück auf den Käufer über. Von dem darauf folgenden Monatsersten an trägt dieser auch die öffentlichen Abgaben und Steuern.

§ 13

Kosten und Steuern

Sämtliche Kosten und Steuern aus diesem Vertrag und seinem Vollzug (Beurkundung des Vertrages und der Auflassung, Vollzugskosten im Grundbuch, Grunderwerbsteuer usw.) trägt der Käufer. Dasselbe gilt für die Kosten der etwaigen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück gem. §§ 5 und 9.

§ 14

Verschiedenes

Die Stadt erklärt als untere Wasserbehörde, dass es sich beim Grundstück um kein Grundstück im Sinne von § 29 Abs. 6 Wassergesetz handelt.

§ 15

Teilwirksamkeit

Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Beteiligten verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 16

Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Verbindlichkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, ist Karlsruhe.

§ 17

Vollzugsvollmacht

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen im Außenverhältnis unbeschränkt von der Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unabhängig für sich und ihre Gesamtrechtsnachfolger die jeweiligen Justizangestellten beim Notariat Karlsruhe, derzeit also

Frau \_\_\_\_\_, Frau \_\_\_\_\_ und Frau \_\_\_\_\_

je einzeln, unter Befreiung von dem Verbot der Vertretung mehrerer Vollmachtgeber, (§181 BGB), alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum vollständigen Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind. Sie sind insbesondere zu Grundbucherklärungen aller Art, einschließlich etwaiger Änderungen dieses Vertrages, soweit der Grundbuchvollzug dies erfordert, berechtigt, aber nicht verpflichtet.

Von dieser Vollmacht darf nur auf Weisung des beurkundenden Notars oder seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt und nur vor ihm oder seinem Vertreter bzw. Nachfol-

ger im Amt Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten werden von jeder Haftung freigestellt.

Im Innenverhältnis der Beteiligten - vom Grundbuchamt nicht zu beachten - wird bestimmt, dass von der Vollmacht nur aufgrund übereinstimmender Weisung der Beteiligten Gebrauch gemacht werden darf.

## § 18

### Grundbucherklärungen

Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung folgender Rechte in der nachstehenden Rangfolge im Grundbuch des Grundstücks zu Gunsten der Stadt Karlsruhe:

- a) ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle gem. § 7
- b) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 9 Abs. 2
- c) eine Vormerkung gem. § 5 Abs. 2
- d) eine Vormerkung gem. § 9 Abs. 3

Andere Rechte der II. und III. Abteilung des Grundbuchs dürfen weder im Rang vorgehen noch gleichrangig sein, was hiermit beantragt wird. Sofern gleichzeitig mit diesem Vertrag Grundpfandrechte bestellt werden, haben das Vorkaufsrecht a) und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit b) Rang vor diesen Grundpfandrechten zu erhalten.

Die Stadt ist bereit, Grundpfandrechten bis zur Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (Vorrangbetrag) mit bis zu 20 % Zinsen jährlich ab dem Tag der Bewilligung der Grundpfandrechte und bis zu 10 % einmaliger Nebenleistung den Vorrang vor den Vormerkungen (§§ 5 und 9) einzuräumen.

Werden gleichzeitig mit der Eintragung dieser Rechte Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen, erfolgt die Vorrangeinräumung im Wege der Rangbestimmung durch die Stadt.

Liegen bei Eintragung dieser Rechte keine Grundpfandrechte zum Vollzug vor, wird die Eintragung eines einmal ausnutzbaren Rangvorbehalts in Höhe des Vorrangbetrages nebst obigen Nebenleistungen von den Beteiligten bewilligt und vom Käufer beantragt.

Liegen gleichzeitig Grundpfandrechte zur Eintragung vor, deren Kapitalsumme insgesamt geringer ist als 90 % des Vorrangbetrages, erfolgt die Eintragung des Rangvorbehalts in Höhe des Restbetrages (Vorrangbetrag abzüglich Grundschulden) nebst obigen Nebenleistungen.

#### **(bei Miteigentumsanteilen an einer Ausgleichsflächen):**

Soweit es sich bei dem Grundbesitz um Miteigentumsanteile handelt, sind die Anträge auf Eintragung der og. Dienstbarkeit nicht gestellt und nicht bewilligt.

Gleichzeitig tritt der Käufer seinen Anspruch auf Rückgewähr der Grundpfandrechte (Löschung oder Verzicht des Gläubigers) gegenüber den jeweiligen Gläubigern an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung an. Die Anzeige dieser Abtretung ist durch schriftliche Bestätigung der Gläubigerbank der Stadt Karlsruhe nachzuweisen.

### A u f l a s s u n g

Es besteht Einigkeit darüber, dass das Eigentum an dem in § 2 bezeichneten Grundbesitz auf den in § 2 Abs. 1 genannten Käufer übergeht. Der Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch wird hiermit bewilligt und vom Käufer beantragt.

### S c h l u s s :

Beantragt werden:

- a) zwei unbeglaubigte Ablichtungen für die Stadt Karlsruhe und eine elektronische Fassung (PDF) an die E-Mail: . @la.karlsruhe.de,
- b) eine Ablichtung für das Finanzamt (*Karlsruhe, Durlach*) UB wird beantragt,
- c) eine Ablichtung für den Gutachterausschuss,
- d) eine begl. Abschrift für die Käuferseite,
- e) eine elektronische Fassung für das Amtsgericht Maulbronn - Grundbuchamt (*Karlsruhe, Durlach, Neureut*) zum Vollzug. -Az.: LA/L1/ -

Hierüber Urkunde, vorgelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Musterkaufvertrag