

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

---



REUTLINGEN

+++

Vor mir, dem Notar

**FRIEDRICH REISSER**

mit dem Amtssitz in Reutlingen

erscheinen heute in der Notariatskanzlei Pfenningstraße 2 in Reutlingen:

1. a) Herr Thomas Bierfreund, geb. am +++  
ausgewiesen durch +++  
b) Herr +++  
ausgewiesen durch +++  
lit. a) und b) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstände der

VR-Bank Tübingen eG, Sitz Tübingen, AG Stuttgart GnR 380064,  
Geschäftsanschrift: Herrenberger Str. 1-5, 72070 Tübingen,

die VR-Bank Tübingen eG nachstehend auch „**Bauherr**“ genannt,

2. Herr Bürgermeister Dr. Jürgen Soltau, geb. am +++,  
angabegemäß geschäftsansässig Kirchentellinsfurter Straße 9, 72127 Kusterdingen,  
ausgewiesen durch +++  
handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bürgermeister für die

Gemeinde Kusterdingen

Postanschrift: Kirchentellinsfurter Straße 9, 72127 Kusterdingen

die Gemeinde Kusterdingen nachstehend auch „**Gemeinde**“ genannt.

## **FESTSTELLUNGEN**

### zum Beurkundungsverfahren

In dieser Urkunde ist unter „Urkundsnotar“ jeweils Notar Reisser oder Notar Hechler, Reutlingen, deren amtlich bestellter Vertreter oder der für ihr Amt bestellte Verwalter zu verstehen.

Die Erschienenen sind nach der Überzeugung des Notars voll geschäftsfähig.

Sie bestätigen vorab, dass

- kein Mitwirkungsverbot der Notare Reisser und Hechler gemäß § 3 BeurkG besteht;
- sie in die elektronische Speicherung und Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einwilligen, soweit dies zur Errichtung oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckmäßig ist.

Die Erschienenen erklären sodann mit der Bitte um Beurkundung folgenden

## **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

zu notariellem Protokoll:

## **VORBEMERKUNG**

Der Bauherr ist (noch unter seiner früheren Firmierung VR Bank Steinlach-Wiesaz-Härten eG) im Grundbuch als Alleineigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes eingetragen:

Grundbuch von Wankheim  
Gemeinde Kusterdingen  
Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen  
Blatt Nr. 10114  
Gemarkung Wankheim  
BV 2: Flst. Nr.: 2/1, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 9 mit 1.713 qm

Abteilung II: Nr. 2 Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet

Abteilung III: keine Belastungen

Grundbuch von Wankheim  
Gemeinde Kusterdingen  
Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen  
Blatt Nr. 1075  
Gemarkung Wankheim

BV 2: Flst. Nr.: 2645/1, Verkehrsfläche, Im Heckenwert mit 65 qm,

BV 3: Flst. Nr.: 3/1, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 13 mit 1.566 qm

Abteilung II: Nr. 2 (lastend auf BV 3): Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet

Abteilung III: keine Belastungen

*Die Beurkundung erfolgt aufgrund Einsicht in das elektronische Grundbuch am 24. März 2019. Die Beteiligten begnügen sich mit dieser Art der Feststellung.*

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück die baulichen Anlagen einschließlich Außenanlagen entsprechend der als **Anlage 1** beigefügten Planung sowie entsprechend dem als **Anlage 2** beigefügten Bebauungsplanentwurf zu errichten, wozu es einer Änderung des bestehenden, einfachen Bebauungsplans bedarf.

*Die Beteiligten übergeben dem Notar die Anlagen 1 und 2.*

*Der Notar legt die zu den Anlagen 1 und 2 gehörenden Pläne und Zeichnungen den Erschienenen vor. Diese werden genehmigt und vom Notar als Anlage 1 bzw. Anlage 2 zur Urkunde genommen.*

*Weiterhin verliert der Notar den zur Anlage 2 gehörenden Textteil des Bebauungsplanentwurfs.*

Die Beteiligten machen die zu den Anlagen 1 und 2 gehörenden Pläne und Zeichnungen sowie den Textteil des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 2) zum Vertragsinhalt.

**Ich gehe davon aus, dass auch der Textteil des B-Planentwurfs Vertragsinhalt werden soll. Dann muss er mitverlesen werden.**

Die Gemeinde erwägt, ohne dass sie hierzu verpflichtet wäre, den bestehenden einfachen Bebauungsplan im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans **entsprechend der Anlage 2** zu ändern und die Errichtung der **vom Bauherrn geplanten, in der Anlage 1 dargestellten** baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien den folgenden

## DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

### § 1 Bindung an das Baugesuch

- (1) Der Bauherr wird auf eigene Kosten die baulichen Anlagen, Außenanlagen und Anlagen der inneren Erschließung entsprechend der Planung gemäß Anlage 1 und gemäß dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2) innerhalb von 3 Jahren ab Bestandskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans errichten und hierzu die derzeit bestehende Bebauung abrechnen. Änderungen der **Wohnungsgrundrisse / Grundrisse (bitte prüfen)** und Ausstattungsmerkmale sind zulässig.
- (2) Die Straße „Im Heckenwert“ verbleibt ausschließlich in der Straßenbaulast der Gemeinde einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung.

Die Verlegung von Kabeln und Leitungen muss unterirdisch erfolgen. Der Bauherr veranlasst die durch das Vorhaben verursachte Umverlegung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde oder anderer Träger und übernimmt die entsprechenden Kosten.

Sämtliche öffentlichen Erschließungsleitungen im heutigen Gehwegverlauf verbleiben und sind Eigentum der Gemeinde. Die Straßenleuchte wird von derzeit einflammig auf zukünftig zweiflammig erweitert.

Die Herstellung der Verlegung des heutigen Gehweges (gemäß den Plänen Anlage 1) obliegt dem Bauherrn und hat in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Die Herstellung erfolgt auf privatem Grund des Bauherrn; im Gegenzug gestattet die Gemeinde die Nutzung der Fläche des heutigen Gehweges als Parkierungs- und Grünfläche zur privaten Nutzung zugehörig zum Bauvorhaben. Die bisherigen Eigentumsverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

Die Instandhaltung des Gehwegs verbleibt bei der Gemeinde. Die Instandhaltung der neuen Parkierungs- und Grünflächen verbleiben beim Bauherren, bzw. dessen Rechtsnachfolger.

**Folgende Dienstbarkeiten dürften in Betracht kommen:**

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde zu Lasten Flst. 2/1 und Flst. 3/1 betreffend Gehrecht für die Allgemeinheit auf der Fläche „Gehweg NEU“
- Grunddienstbarkeit für Flst. 2/1 und Flst. 3/1 bzw. das verschmolzene Baugrundstück zu Lasten Flst. 101/1 (Hauptstraße) betr. Nutzung der bisherigen Gehwegfläche als Stellplatzfläche. Eigentümer des Flst. 101/1 ist allerdings der Landkreis, so dass die Gemeinde insoweit keine Dienstbarkeit bestellen kann. Ist die Entwidmung der bisherigen Gehwegfläche durch den Landkreis gesichert?
- Evtl. Dienstbarkeiten für Leitungen. Insoweit fehlen aber bislang nähere Informationen.

Welche Dienstbarkeiten sind gewünscht?

- (3) Der Bauherr ist mit der öffentlichen Widmung des in Abs. (2) beschriebenen Gehwegs durch die Gemeinde einverstanden.
- (4) Der Bauherr wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft des Bebauungsplans ein Baugesuch unter Beachtung der Anlagen 1 und 2 sowie eine Darstellung der architektonischen Gestaltung bei der Gemeinde einreichen. Eine Bauantragstellung bei der zuständigen Baurechtsbehörde darf erst erfolgen, wenn die Gemeinde gegenüber dem Bauherrn schriftlich die Zustimmung zum Baugesuch erklärt hat.
- (5) Dem Bauherrn ist bewusst, dass, falls er von der vorstehenden Regelung abweicht, die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben kann. Für diesen Fall erklärt der Bauherr bereits jetzt gegenüber der Gemeinde Verzicht auf einen möglichen Anspruch auf Planungsschadensersatz gem. § 42 BauGB und Vertrauensschadensersatz gem. § 39 BauGB.
- (6) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig, wobei geeignete Räume für diese Nutzungen zwingend herzustellen sind:

Gebäude 1 – 3:

- max. 21 Wohnungen

Gebäude 1:

- etwa 200 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche oder Flächen für Nutzungen gem. § 13 BauNVO

Gebäude 4:

- Gebäude 4 darf ab dem ersten Obergeschoss nur zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Das Erdgeschoss im Gebäude 4 darf nur zu Wohnzwecken, zum Betrieb einer Arztpraxis, für einen Gemeinschaftsraum, der sämtlichen Nutzern der Wohnungen im Gebäude 4 zur Verfügung stehen muss, und für den Betrieb eines Büros, welches ausschließlich Betreuungszwecken für die Nutzer der Wohnungen im Gebäude 4 dienen darf, genutzt werden. Die Räume für die Arztpraxis müssen mindestens eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> aufweisen; eine Nutzungsänderung in Flächen gem. § 13 BauNVO ist frühestens nach 10 Jahren nach Bestandskraft des Bebauungsplans zulässig und nur, wenn der Bauherr nachweist, dass eine weitere Nutzung als Arztpraxis bei Zahlung der ortsüblichen Miete nicht gelingt.
- Der Gemeinschaftsraum muss mindestens 45 m<sup>2</sup> groß sein und das Büro muss mindestens eine Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> haben.
- Im Gebäude 4 dürfen nur Personen wohnen, die entweder mindestens einen Pflegegrad 1 gem. § 15 Abs. 2 Nr. 1 SGB XI nachweisen können oder die, soweit sie Eigentümer sind, mindestens des 50. Lebensjahr vollendet haben oder, soweit sie auf schuldrechtlicher Grundlage Wohnräume nutzen, mindestens das 60. Lebensjahr vollendet haben.
- Eine Nutzung des Gebäudes 4 darf ferner nur erfolgen, wenn das gesamte Gebäude mit Ausnahme des Geschosses Dachspitz barrierefrei gem. § 39 Abs. 1 LBO in der im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Fassung errichtet wird.

?? etwa 50 unterirdische und etwa 12 oberirdische Kfz-Stellplätze ??

Sind hinsichtlich der vorstehenden Regelungen Dienstbarkeiten gewünscht, wenn ja, welche?

## § 2 Eigentumsübertragung auf die Gemeinde Kusterdingen

Der Bauherr hat mit Teilungserklärung vom + + + +, beurkundet vor dem Notar Dr. Flum, Villingen Urkundenrolle Nr. UR Nr. F .../2019 auf dem in der Vorbemerkung bezeichneten Grundbesitz Wohnungs- und Teileigentum gebildet.

Die vorgenannte Urkunde („Verweiskunde“) liegt in beglaubigter Abschrift vor. Auf sie wird verwiesen. Die der Verweiskunde angeschlossenen Pläne werden zur Durchsicht vorgelegt. Die Beteiligten verzichten darauf, dass die Verweiskunde vorgelesen Evtl. und der heutigen Urkunde beigelegt wird.

Oder: Eine Kopie dieser Verweiskunde nebst angeschlossener Pläne wird als **Anlage 3** zu dieser Urkunde genommen.

Alles wird von den Erschienenen genehmigt.

Der Bauherr verpflichtet sich hiermit unter der aufschiebenden Bedingung, dass das gesamte Bauvorhaben realisiert wird, das Eigentum an der noch herzustellenden Teileigentumseinheit GW4.02 (Gemeinschaftsraum im Haus 4) unentgeltlich auf die Gemeinde zu übertragen.

Nähere Regelungen zur Übertragung: Zeitpunkt des Besitzübergangs? Mängelhaftung des Bauherrn?

Die Kosten für die Eigentumsübertragung trägt der Bauherr. Diese Verpflichtung zur Eigentumsübertragung entfällt endgültig, falls das Bauvorhaben endgültig nicht realisiert wird.

Die Auflassung sollte m.E. sinnvollerweise erst erfolgen, wenn die einzelnen Grundbücher gebildet sind und auch an die anderen Erwerber aufgelassen wird sowie insbesondere nach Erlöschen der vereinbarten Rücktrittsrechte. Ist die Eintragung einer Vormerkung für die Gemeinde gewünscht? Diese hätte dann im Zweifel Rang nach den einzutragenden Dienstbarkeiten (s. oben).

### § 3 Änderung des Bebauungsplans

Es ist dem Bauherrn bekannt, dass die Gemeinde nach diesem Vertrag weder die Pflicht trifft, einen Bebauungsplan zu erlassen, zu ändern noch, es bei den Regelungen eines ggf. geänderten Bebauungsplans zu belassen.

### § 4 Rechtsnachfolge

Soweit Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, diese Rechte und Verpflichtungen auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. ihm aufzuerlegen mit der Maßgabe, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

## **§ 5 Kosten**

- (1) Der Bauherr erstattet der Gemeinde sämtliche für die Bebauungsplanung und im Rahmen derselben ggf. notwendigen Gutachten entstehenden Kosten, soweit diese der Gemeinde von Dritten in Rechnung gestellt werden. Für den eigenen Verwaltungsaufwand wird die Gemeinde keine Kosten erheben.
- (2) Ferner trägt der Bauherr die Kosten dieses Vertrags sowie dessen Umsetzung im Grundbuch.

## **§ 6 Rücktritt**

- (1) Der Bauherr kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis 31. Dez. 2021 in Bestandskraft erwächst.  
Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Das Rücktrittsrecht erlischt 4 Wochen nach Eintritt der vorgenannten Voraussetzung.  
Das Rücktrittsrecht erlischt des Weiteren, wenn der Bauherr darauf gegenüber der Gemeinde verzichtet.  
Im Falle eines Rücktritts aus dem oben bezeichneten Grund sind gegenseitige Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche aus Planungsschäden der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens, ausgeschlossen. Die in diesem Vertrag zur Kostentragungspflicht getroffenen Regelungen bleiben für die bereits entstandenen Kosten in diesem Fall anwendbar.
- (2) Die Gemeinde kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nach Bestandskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht innerhalb von 24 Monaten ein Bauantrag bei der Gemeinde zur Weiterleitung an die Baubehörde eingereicht wird, oder nach Vorliegen der Baugenehmigung nicht innerhalb von 24 Monaten mit der Ausführung des Vorhabens begonnen wurde.  
Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Bauherrn auszuüben. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn die vorgenannten Voraussetzungen kumulativ eingetreten sind, ansonsten vier Wochen nach Ablauf der längsten der vorgenannten Fristen. Das Rücktrittsrecht erlischt des Weiteren, wenn die Gemeinde darauf gegenüber dem Bauherrn verzichtet.

## **§ 7 Hinweise des Notars**

(werden noch eingefügt, wenn der Wortlaut des Vertrages im Übrigen „steht“)

### **§ 8 Schlussbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch der übrige Inhalt dieser Urkunde nicht berührt. Die Vertragsteile sind aber verpflichtet, eine etwa unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich angestrebten Erfolg möglichst nahe kommt.

### **§ 9 Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

je 1 beglaubigte Abschrift:	Bauherr und Gemeinde
einfache Abschrift:	Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle
ggf. elektronisch beglaubigte Abschrift:	Grundbuchamt

### **SCHLUSSVERMERK DES NOTARS**

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

.....  
Thomas Bierfreund

.....  
Dr. Jürgen Soltau

.....  
+++ (NAME)

Reisser, Notar

