

# Städtebaulicher Vertrag

Entwurf: **Stand NEU 06.07.2022**

Urkundenverzeichnis Nr. \_\_\_\_\_ / 2022 S

## Stuttgart

Geschehen am:

in Worten:

Vor mir,  
der Notarin **Christiane Stoye-Benk**  
mit Sitz in Stuttgart

erscheinen heute in den Amtsräumen in 70469 Stuttgart, Maybachstraße 20:

1. Herr Thomas Schmitt, geb. am 04.03.1964  
geschäftsansässig Doblerstraße 1, 72074 Tübingen

handelnd

a) als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **Objekt Schwäbisch Gmünd 1 GmbH** mit Sitz in 72074 Tübingen (Postanschrift: Doblerstraße 1, 72074 Tübingen) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 776113  
- nachstehend auch „**Erwerber 1**“ genannt -

sowie

b) als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH** mit Sitz in 72074 Tübingen (Postanschrift: Doblerstraße 1, 72074 Tübingen) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 778705  
- nachstehend auch „**Erwerber 2**“ bzw. „**Erschließungsträger**“ genannt -

- Ausgewiesen durch dt. Personalausweis -

2. Herr Gerhard Hackner, geb. am (...) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, welcher erklärt, er handle nicht im eigenen Namen, sondern für die **Stadt Schwäbisch Gmünd** aufgrund der Vollmacht vom 02. Januar 2018,

06.07.2022

welche im Original vorliegt.

- persönlich bekannt -

3. Herr Peter Ernst, geb. am ####  
geschäftsansässig Bürgerstraße 5, 73525 Schwäbisch Gmünd

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH** mit Sitz in 73525 Schwäbisch Gmünd (Postanschrift: Bürgerstraße 5 73525 Schwäbisch Gmünd) eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 701860

- Ausgewiesen durch dt. Personalausweis -

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um Beurkundung:

Wir schließen folgenden

### Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag)

Bestehend aus folgenden Teilen:

- Teil A:** Allgemeiner Teil  
**Teil B:** Kaufvertrag  
**Teil C:** Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag)  
**Teil D:** Dienstbarkeitsvertrag (Mischwasser- und Regenwasserkanal)  
**Teil E:** Dienstbarkeitsvertrag (Ver- und Entsorgungsleitungen)  
**Teil F:** Dienstbarkeitsvertrag (Wegeverbindung, Geh- und Fahrrechte)  
**Teil G:** Müllkonzept und Kindertagesstätte (Bauabschnitt 2)  
**Teil H:** Sonstiges (u.a. Kostenregelung)

## Teil A

### Allgemeiner Teil

#### § 1

#### Vorbemerkungen/Verpflichtungen

Gegenstand dieser Urkunde sind u.a. gemäß § 11 BauGB die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich an der Buchstraße, Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ in Schwäbisch Gmünd, rechtskräftig seit 04.07.2019.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd überträgt in Teil C dieser Urkunde gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Planungsgebiets „Am Universitätspark“ auf den Erschließungsträger, die Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH mit Sitz in 72074 Tübingen, nachfolgend auch: ET bezeichnet. Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung i.S. v. § 2 dieses Vertrags sind der Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), Lageplan zum Baugesuch vom 14.12.2021 (**Anlage 2**) sowie die Erschließungsplanungen und Eckdaten der ISTW vom 05.03.2019 soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlage 2 a** abweichen (**Anlage 3**)

Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), rechtskräftig seit 04.07.2019. Der Bebauungsplan sieht für das Vertragsgebiet (s. Teil B § 1 Nr. 2) die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbane Gebiete vor (MU).

Ziel der angestrebten Neuordnung im Planungsgebiet ist die erforderliche Stärkung der Oststadt als attraktives Stadtquartier für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und soziale Einrichtungen. Schwerpunkt der Planung ist die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbane Gebiete.

Der Erwerber 2 hat mit Kaufvertrag vom 19.04.2021, Notar Rudolf Bezler mit dem Amtssitz in Stuttgart, UR-Nr. 323/2021-B, den Grundbesitz Grundbuch von Schwäbisch Gmünd (Amtsgericht Schwäbisch Gmünd) Blatt 11878, Gemarkung Schwäbisch Gmünd, BV Flst. 746/1, Buchstraße 82, 1 ha 03 a 74 qm – Gebäude- und Freifläche – und BV 2 Flst. 745/1, Werrenwiesenstraße, 53 a 12 qm – Gebäude- und Freifläche – käuflich erworben, die Eigentumsänderung im Grundbuch ist allerdings noch nicht erfolgt; zu Gunsten des Erwerbers 2 ist im Grundbuch jedoch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Der Erwerber 1 hat vom Erwerber 2 mit Kaufvertrag vom 23.03.2022, Notarin Helene Lehmann mit dem Amtssitz in Tübingen, ZU 640/2022 vom im vorstehenden Satz genannten Grundbesitz eine noch nicht vermessene Teilfläche von ca. 1.917 qm käuflich erworben.

Der Erwerber 2 ist bestrebt, bei der Realisierung des Wohnquartiers „Am Universitätspark“ im Rahmen der vorstehend ausgeführten Nutzungsmischung auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorzunehmen und entsprechende

Angebote auszuweisen. Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass sich hieraus keine vertragliche Verpflichtung ergibt. Der Erwerber 2 plant, hinsichtlich der ihn betreffenden Realisierung auch Wohnungseigentum zu schaffen. Der Erwerber 1 plant, mit der ihn betreffenden Realisierung noch im Jahr 2022 zu beginnen. Auch hinsichtlich vorgenannter Absichten bestehen allerdings keine (vertraglichen) Verpflichtungen. Der Erwerber 2 plant und beabsichtigt zudem, eine Kindertagesstätte entsprechend den Vorgaben in Teil G herzustellen, ohne dass sich aus dieser Absicht heute vertragliche Verpflichtungen ergeben.

In Teil C dieser Urkunde wird in § 2 vereinbart, dass die im Lageplan **Anlage 2 a** in rosa und blau dargestellten Erschließungsstraßen und Verbindungswege an die bestehende Infrastruktur u.a. an die Buchstraße, den Universitätspark (Flst. 769) angebunden werden sollen.

Das Planungsgebiet mit der entsprechenden Planung ist in dem beiliegenden Bebauungsplan, rechtskräftig seit 04.07.2019, dargestellt und mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt (**s. Anlage 1**); es wird durch die Flurstücke 747, 746/2, 749, 746/1, 745/1, 745/4, 750/2, sowie Teilfläche des Flst. 785/2 Gemarkung Schwäbisch Gmünd gebildet. Die Detailplanung ist in dem anliegenden Lageplan der ISTW Planungsgesellschaft mbh vom 05.03.2019 (**s. Anlage 3**) dargestellt, soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlage 2 a** abweichen.

Die Lagepläne **Anlage 1, 2, 2a und 3** wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.

Der ET verpflichtet sich in Teil C die notwendigen Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen in dem Planungsgebiet des ehemaligen **TSB Sportplatzes und UWE-Areals** zu erstellen. Die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen, welche im Lageplan **Anlage 2 a rosa** dargestellt sind, werden nach der Herstellung und Ausbau der Stadt Schwäbisch Gmünd unentgeltlich übereignet. Ausgenommen davon sind die Wegeverbindungen im Lageplan **Anlage 2 a blau** dargestellt. Diese verbleiben im Eigentum des ET, die Stadt erhält jedoch an diesen Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegeverbindung, Geh- und Fahrrecht), siehe hierzu Ausführungen Teil F dieses Vertrags. Die Planung der in **Anlage 2a blau** dargestellten Wegeverbindungen wird in Abstimmung zwischen ET und der Stadt im Zuge der Schaffung des Baurechts für die Neubebauung des Vertragsgebiets sowohl bezüglich Lage und Zuschnitt als auch teilweise in Bezug auf Art und Umfang der Nutzung zum Befahren durch die Allgemeinheit gemeinsam fortentwickelt. Alle in dieser Urkunde in Bezug auf die in **Anlage 2a blau** dargestellten Flächen enthaltenen Erklärungen sind nach Zugang eines von ET und Stadt freigegebenen fortentwickelten Lageplans bei der beurkundenden Notarin von den in Teil H § 4 genannten Vollzugsbevollmächtigten durch einen Nachtrag unter ggf. entsprechender Anpassung der Grundbucheklärungen zum Bestandteil dieser Urkunde zu machen. Die Freigabe des fortentwickelten Lageplans **Anlage 2a blau neu** kann gegenüber der Notarin in elektronischer Form erfolgen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt in zwei Bauabschnitten gemäß **Anlage 2 b** zu diesem Vertrag. Der erste Bauabschnitt ist im Lageplan **Anlage 2 b grün** eingefärbt, der zweite Bauabschnitt im Lageplan **Anlage 2 b gelb** eingefärbt. Die Erschließungsanlagen, die in der **Anlage 2 a und 2 b** im mit zweiter Bauabschnitt gekennzeichneten Bereich befindlich sind, werden erst im

Zusammenhang mit der Bebauung des zweiten Bauabschnitts (ehemaliges UWE-Areal) hergestellt.

## Teil B

### Kaufvertrag

#### § 1 Vertragsgegenstände

Die **Stadt Schwäbisch Gmünd**

- nachfolgend auch "Veräußerer" genannt -

verkauft

- a) an die **Objekt Schwäbisch Gmünd 1 GmbH** eine noch wegzumessende Teilfläche von **insgesamt ca. 79 m<sup>2</sup>** wie sie auf den als **Anlage 2 c** beigefügten Lageplan vom 02.02.2022 rot koloriert und mit den Buchstaben **A –B-C-D-E- A** bezeichnet ist,

abgehend von den Grundstücken der Gemarkung Schwäbisch Gmünd

**Flst. 785/2** **Werrenwiesenstraße** **1.403 m<sup>2</sup>**  
**Verkehrsfläche**

gebucht im Grundbuch von Schwäbisch Gmünd **GBH 387 BV 3**

- nachfolgend auch „**Vertragsgegenstand 1**“ genannt -

- b) an die **Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH** eine noch zu wegzumessende Teilfläche von **insgesamt ca. 388 m<sup>2</sup>**, abgehend von dem

**Flst. 750/2** **Buchstraße** **680 m<sup>2</sup>**  
**Verkehrsfläche**

gebucht im Grundbuch von Schwäbisch Gmünd **GBH 171 BV 1**, wie sich diese aus den als **Anlage 2 c I** und **Anlage 2 c II** beigefügten Lageplänen jeweils rot koloriert und mit den Buchstaben F-G-H-I-K-L-M-N-O-P-Q-R-F bezeichnet, ergibt

- nachfolgend auch „**Vertragsgegenstand 2**“ genannt -

Die Stadt wird konstruktiv prüfen, ob der im Kreuzungsbereich der Buchstraße zur Benzholzstraße geplante Kreisverkehr ggf. um wenige Meter nach Osten verschoben werden kann, so dass der Vertragsgegenstand 2 an der Grenze, die mit den Buchstaben F-G-H-L in **Anlage 2 c I** und **Anlage 2 c II** bezeichnet ist, ebenfalls angepasst werden könnte. Sollt eine solche Grenzverschiebung möglich sein, verpflichten sich Stadt und Erwerber 2 der beurkundenden Notarin einen von ihnen beiderseits freigegebenen korrigierten Lageplan zu **Anlage 2 c I** und **Anlage 2 c II** zu übersenden (Freigabe in elektronischer Form ist ausreichend), damit durch einen

Nachtrag die fortgeschriebenen Anlagen zum Bestandteil der heutigen Urkunde gemacht werden und der Vertragsgegenstand 2 entsprechend angepasst wird. Die in Teil B § 5 erteilte Vollzugsvollmacht erstreckt sich auch auf diesen Nachtrag. Die Vermessung des Vertragsgegenstands 2 wird durch die Stadt nach Abschluss der vorstehenden Prüfung und ggf. Anpassung veranlasst.

Im Grundbuch sind folgende Rechte eingetragen:

(Vertragsgegenstand 1); zu GBH 387 Abt. II lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) betreffend Recht auf Führung eines unterirdischen Telefonkabels und Benutzungsbeschränkung.

Diese vorstehend genannte Belastung Ziffer 1 betrifft den Vertragsgegenstand nicht und ist durch Nichtmitübertragung zu löschen. Die beurkundende Notarin wird beauftragt, die grundbuchtechnische Abwicklung mit dem Ankauf durch den Erwerber 1 beurkundenden Notar direkt abzustimmen.

(Vertragsgegenstand 2); zu GBH 171 Abt. II

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH betr. Recht auf Führung von Stromleitungen, Benutzungsbeschränkung und Zugangsrecht.

Bezug: Bewilligung vom 16.02.2004, UR Nr. 191/04 des Notars Westhauser, Schwäbisch Gmünd

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH betr. Recht auf Führung von Gasleitungen, Benutzungsbeschränkung und Zugangsrecht.

Bezug: Bewilligung vom 16.02.2004, UR Nr. 190/04 des Notars Westhauser, Schwäbisch Gmünd.

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Schwäbisch Gmünd betr. Recht auf Führung eines Abwasserkanals, Benutzungsbeschränkung und Zugangsrecht.

Bezug: Bewilligung vom 16.02.2004, UR Nr. 192/04 des Notars Westhauser, Schwäbisch Gmünd.

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom AG, Sitz Bonn betr. Recht auf Führung von Telekommunikationsleitungen, Benutzungsbeschränkung und Zugangsrecht.

Bezug: Bewilligung vom 06.02.2004.

Zu Ziff. 1 bis 4 :

Gleichrangig eingetragen am 18.02.2004, –GA 354/9958 ff.- Mitübertragen.

Lfd. Nr. 5

Betr. zugeschriebener 84 qm:

Bezüglich Parz.Nr. 691/1 zugeschriebenen 129 qm:

1. Weidebelastet

2. Last des Fußwegs durch die Buchwiesen, Feldweg Nr. 11

Mitübertragen.

Diese vorstehend genannten Belastungen Ziffer 1 -5 sind dem Erwerber bekannt und werden von diesem zur weiteren Duldung übernommen.

Der Beurkundende hat das Grundbuch eingesehen, es liegt bei der heutigen Beurkundung vor.

## § 2 Allgemeine Bestimmungen

### 1. Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **125,00 €/m<sup>2</sup>**,

somit für den Vertragsgegenstand 1 für eine Fläche von ca. 79 m<sup>2</sup> vorläufig

**9.875,00 €**

- nachstehend **Kaufpreis 1** genannt -

und für den Vertragsgegenstand 2 für die Fläche von ca. 388 m<sup>2</sup> vorläufig

**48.500,00 €**

- nachstehend **Kaufpreis 2** genannt -

In den Kaufpreisen sind die Abwasserbeiträge und evtl. Erschließungsbeiträge enthalten und mit der Bezahlung des jeweiligen Kaufpreises abgegolten, vgl. hierzu Teil C § 14.

Nach Vorlage des Fortführungsnachweises ist jeweils der endgültige Kaufpreis zu ermitteln

Sowohl der Kaufpreis 1 als auch der Kaufpreis 2 sind innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Vertragsabschluss zur Zahlung fällig und bis dahin nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

Die jeweilige Fälligkeit des Kaufpreises tritt jedoch nicht vor Ablauf von vier Woche seit Zugang der nachfolgend geregelten Mitteilung der Notarin beim jeweiligen Erwerber ein. Eine vorfällige Zahlung durch den Erwerber ist zulässig. Sofern der Erwerber vor dem Vorliegen des Fortführungsnachweises vorfällig zahlt, ist nach Vorlage des Fortführungsnachweises der bereits bezahlte jeweilige vorläufige Kaufpreis bei Flächenabweichungen spätestens vier Wochen nach Erklärung der (ergänzten) Auflassung auf der Grundlage des vorgenannten Quadratmeterpreises zinslos auszugleichen. Der Mehr- oder Minderbetrag von € 125,00 pro qm ist fällig 4 Wochen nach Erklärung der Auflassung. Eine Sicherstellung der Ausgleichsverpflichtung wird nicht gewünscht.

Die Notarin, ihr Sozius oder deren Vertreter im Amt hat dem Veräußerer und dem jeweiligen Erwerber schriftlich mitzuteilen, wenn nachfolgende Voraussetzungen vorliegen; jeweils soweit sie den Vertragsgegenstand 1 bzw. Vertragsgegenstand 2 betreffen:

- a) Vorliegen des Fortführungsnachweises für den Vertragsgegenstand 1 und den Vertragsgegenstand 2,
- b) Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für den jeweiligen Erwerb.

Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen werden trotz ausführlicher Belehrung über die Risiken nicht gewünscht.

Der Kaufpreis 1 und der Kaufpreis 2 sind auf ein Konto der Stadtkasse Schwäbisch Gmünd zu überweisen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit ist jeweils der Zeitpunkt der Gutschrift auf dem noch mitzuteilenden Konto. Bezüglich der zu bezahlenden Beträge erhalten die beiden Erwerber von der Stadt jeweils eine gesonderte Rechnung mit Angabe der entsprechenden Bankverbindung und des Buchungszeichens.

Zahlt ein Erwerber bei Fälligkeit nicht, so kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Er hat dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zu entrichten.

2. Die Übergabe des jeweiligen Vertragsgegenstandes erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch der Beteiligten ab heute.

Mit der Besitzübergabe gehen Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich aller Verpflichtungen aus den vertragsgegenständlichen Versicherungen sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den jeweiligen Erwerber über. Der jeweilige Erwerber bzw. hinsichtlich des Vertragsgegenstandes 1 auch der ET sind ab Besitzübergabe berechtigt, Herrichtungs- und/oder Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Vertragsgegenstand vorzunehmen.

Der beurkundende Notar hat die Beteiligten auf das Risiko des Besitzübergangs vor vollständiger Kaufpreiszahlung sowie mögliche Sicherungsmittel (Besitzübergang nach (Teil-)Kaufpreiszahlung) hingewiesen. Zwangsvollstreckungsunterwerfungen der Erwerber werden nicht gewünscht. Im Falle einer Vertragsrückabwicklung – gleichgültig aus welchen Gründen – sind dem jeweiligen Erwerber die von ihm bis dahin gemachten Aufwendungen nicht zu erstatten, auch wenn diese Aufwendungen wertsteigernd sind; die bis dahin vom jeweiligen Erwerber durchgeführten baulichen Änderungen sind nicht zu beseitigen.

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

3. Grundsteuern und sonstige, regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben für den jeweiligen Vertragsgegenstand, die ab der Besitzübergabe zur Zahlung fällig werden, trägt der jeweilige Erwerber.

Die nicht regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Abgaben und Anliegerbeiträge, insbesondere Erschließungsbeiträge nach den landesrechtlichen Bestimmungen (Kommunalabgabengesetz, örtliche Satzungen) sowie dem BauGB, die angefordert sind oder aufgrund des gegenwärtigen Erschließungszustands nach Vertragsabschluss angefordert werden sind vom Verkäufer zu tragen; diesem stehen insoweit auch etwaige Rückerstattungen zu. Alle übrigen Abgaben dieser Art trägt der jeweilige Erwerber.

4. Nach eingehender Erörterung der gesetzlichen Vorschriften regeln die Beteiligten einvernehmlich die Sachmängelhaftung wie folgt:

Der Zustand des jeweiligen Vertragsgegenstandes ist dem jeweiligen Erwerber bekannt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am jeweiligen Vertragsgegenstand werden ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist. Vorstehendes gilt auch für die Belastung des Vertragsgegenstandes mit Ablagerungen und Verunreinigungen i.S. von § 2 Abs. 3 BBodSchG (sog. Altlasten); entsprechende Freistellung und Ausschluss von Ausgleichsansprüchen werden hiermit vereinbart. Eine bestimmte Beschaffenheit wird nicht vereinbart. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten nicht bekannt sind. Auf die Möglichkeit entsprechende Altlastenbewertungen bzw. Bodengutachten / Baustoffuntersuchungen erstellen zu lassen, wurde hingewiesen. Garantien werden nicht abgegeben. Auf die Möglichkeit das Baulastenverzeichnis einzusehen, wurde hingewiesen. Der Veräußerer erklärt, dass im Baulastenverzeichnis für das Vertragsgrundstück keine Belastungen eingetragen sind.

Der Veräußerer versichert, dass für die Vertragsgegenstände keine denkmal- oder naturschutzrechtlichen Auflagen bestehen, insbesondere die Grundstücke auch keine schützenswerten Baumbestände aufweisen.

Der Veräußerer schuldet den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang der jeweiligen Vertragsgegenstände, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes geregelt wurde. Rechte und Ansprüche wegen etwa außerhalb des Grundbuchs bestehender dinglicher Rechte, insbesondere Gewohnheitsrechten und altrechtlichen Dienstbarkeiten, werden jedoch ausgeschlossen. Dem Veräußerer sind keine Belastungen der Vertragsgegenstände bekannt, die auch ohne Eintragungen im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis bestehen können.

5. Der Bevollmächtigte der Stadt Schwäbisch Gmünd erklärt, dass die Genehmigung zu diesem Vertrag durch das zuständige Organ der Stadt Schwäbisch Gmünd vorliegt.
6. Der Bevollmächtigte der Stadt erklärt, dass der Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde nicht vorzulegen ist.

### **§ 3 Kosten**

Die Kosten des Vertrags **Teil B** und seines Vollzugs trägt der Erwerber 2. Die Stadt Schwäbisch Gmünd verkauft den Vertragsgegenstand 1 und den Vertragsgegenstand 2 unter **Teil B** dieses Vertrags als vermessenes Grundstück. Die Erwerber tragen außerdem die Grunderwerbsteuer für den auf sie fallenden Vertragsgegenstand.

### **§ 4 Auflassung, Grundbucheintragungen**

1. Die Auflassung des jeweiligen Vertragsgegenstands erfolgt nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises bzw. bei vorfälliger Zahlung vor Vorliegen des Fortführungsnachweises nach vollständiger Bezahlung des vorläufigen Kaufpreises – in letzterem Fall bleibt ein möglicher Ausgleich des jeweiligen Kaufpreises nach Vorlage des Fortführungsnachweises bleibt hierbei außer Betracht (s.o.) –, welcher wirtschaftlich den Abwasserbeitrag beinhaltet, und eventuell angefallener Verzugszinsen sowie nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts. Die beurkundende Notarin hat darauf hingewiesen, dass die Auflassung einer noch nicht vermessenen Teilfläche nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann. Die Zahlung des Kaufpreises ist dem Beurkundenden von der Stadt umgehend schriftlich zu bestätigen.

2. Zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Erwerbers auf Eigentumsübertragung **bewilligt** der Veräußerer jeweils die Eintragung einer Erwerbsvormerkung im Grundbuch. Die Erwerber verzichten jeweils auf eine Antragstellung, die jedoch jeweils einseitig jederzeit erfolgen kann. Der Notar hat über die Bedeutung und Wirkung einer Erwerbsvormerkung belehrt

3. Sämtliche sonstigen in dieser Urkunde gestellten Anträge sollen erst mit Antrag auf Eigentumsänderung beim Grundbuchamt eingehen.

### **§ 5 Vollmacht**

Die jeweils zur Vertretung der Stadt Schwäbisch Gmünd befugten Beschäftigten des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes werden unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt,

- a) die anderen Vertragsparteien und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum bei der Feststellung und Auflassung des Vertragsgegenstands zu vertreten;
- b) auch im Namen der anderen Vertragsparteien alle zum Vollzug dieses Vertrages erforderliche Anträge zu stellen bzw. zurückzunehmen und hierzu zweckdienliche Erklärungen abzugeben; einschließlich der vereinbarten Dienstbarkeiten.

## **§ 6 Sonstiges**

Zu diesem Vertrag sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich:

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch der Bestand dieses Vertrages nicht beeinträchtigt. Die unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsparteien durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem ursprünglich verfolgten Zweck am nächsten kommt.

Die Anwesenden wurden von dem beurkundenden Notar über die rechtliche Tragweite ihrer heutigen Erklärung belehrt, insbesondere auch darüber, dass

- a) alle wesentlichen Vereinbarungen beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Vereinbarungen unwirksam sind und sogar die Wirksamkeit des gesamten Vertrags in Frage stellen können;
- b) sich aus ungesicherten Vorleistungen Gefahren ergeben, gegen diese jedoch Sicherungsmöglichkeiten gegeben sind, insbesondere durch Auflassung erst nach erfolgter Kaufpreiszahlung;
- c) das Eigentum mit der entsprechenden Grundbucheintragung übergeht und diese erst nach der Auflassung sowie nach Vorliegen aller im Vertrag genannten Genehmigungen und Zeugnisse erfolgen kann.
- d) eine Gesamthaftung für Kosten und Steuern besteht.
- e) eine Belastung des Vertragsgegenstands mit Grundpfandrechten zu Kaufpreis-finanzierungszwecken erst nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber möglich ist.
- f) der Notar hinsichtlich steuerlicher Auswirkungen dieser Niederschrift keine Beratung übernommen hat, sondern auf Angehörige der steuerberatenden Berufe oder das Finanzamt verwiesen hat. Es ist bekannt, dass die Notar insoweit auch keine Haftung übernimmt.
- g) Der Bevollmächtigte der Stadt erklärt, dass die Genehmigung des zuständigen Organs vorliegt und der Beschluss über den Verkauf des Vertragsgrundstücks der Rechtsaufsichtsbehörde nicht vorzulegen ist.

## **Teil C**

### **Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag)**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd überträgt hiermit gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Planungsgebiets „Am Universitätspark“ auf den Erschließungsträger. Erschließungsträger ist die **Objekt Schwäbisch Gmünd 2 GmbH** mit Sitz in 72074 Tübingen (Postanschrift: Doblerstraße 1, 72074 Tübingen) - im Folgenden auch: ET bezeichnet-.

Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen der Erschließung i.S. v. § 1 und 2 dieses Vertrags sind der Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), Lageplan zum Baugesuch vom 14.12.2021 (**Anlage 2**) sowie die Erschließungsplanungen und Eckdaten der ISTW vom 05.03.2019 soweit sie

nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlage 2 a** abweichen (**Anlage 3**).

Sofern und soweit Plananlagen verbindlich fortgeschrieben werden, vergleiche hierzu insbesondere die in Teil A § 1 vorgesehene Fortschreibung der in **Anlage 2 a blau** eingezeichneten Flächen, beziehen sich die nachfolgenden vertraglichen Regelungen endgültig auf die insoweit verbindlich fortgeschriebene Anlage.

Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ (**Anlage 1**), rechtskräftig seit 04.07.2019. Der Bebauungsplan sieht für das Vertragsgebiet (s. Teil B § 1 Nr. 2) die konkrete Schaffung von Bauflächen für urbane Gebiete vor (MU).

## § 1

### Herstellung der Erschließungsstraßen und Erschließungsanlagen

1. Der ET erstellt, für das Bebauungsplangebiet „Am Universitätspark“, die erforderlichen Erschließungsanlagen in dem in Teil C § 2 genannten Umfang im üblichen Ausbaustandard der Stadt Schwäbisch Gmünd. Der Ausbaustandard wird von der Stadt Schwäbisch Gmünd/Tiefbauamt vorgegeben.

Der ET verpflichtet sich zur Durchführung der nachstehenden Erschließungsmaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

2. Die Erschließungspflicht des ET erstreckt sich auf das im Lageplan, **Anlage 2, Anlage 2 a und Anlage 2 b** gekennzeichnete Gebiet, sowie die Wegeanschlüsse bis zu den befestigten Verkehrsflächen auf Flurstück 769 (Universitätspark). Die Bebauung erfolgt gemäß in **Anlage 2b** dargestellt in zwei Bauabschnitten.

Die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen entsprechend **Anlage 2 und Anlage 2 a** sind von dem ET nach den allgemein gültigen Regeln des Straßenbaus auf seine Kosten herzustellen. Damit die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen später von der Stadt Schwäbisch Gmünd übernommen werden können, sind für die Planung und den Ausbau die Vorgaben und die Zustimmung des städtischen Tiefbauamts notwendig. Ohne Zustimmung und Abnahme des Tiefbauamts Schwäbisch Gmünd ist eine Übernahme durch die Stadt nicht möglich.

## § 2

### Umfang der Erschließungstätigkeit

1. Der ET verpflichtet sich zur Planung, Herstellung und Bauleitung folgender Erschließungsanlagen:
  - a) die durch **Lageplan zum Baugesuch vom 14.12.2021 (Anlage 2) und Lageplan Anlage 2 a** festgelegten Verkehrsanlagen und Wegeverbindungen einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege, Begleitgrün, Entwässerungseinrichtungen und Beleuchtungseinrichtungen)

samt den Anschlüssen an die bestehenden Verkehrsanlagen, sowie die Wegeanschlüsse bis zu den befestigten Verkehrsflächen auf Flurstück 769 (Universitätspark); wegen der Fortschreibung von **Anlage 2 a** vergleiche Teil A § 1.

Die Herstellung der Anlagen erfolgt **auf Grundlage der bisherigen Erschließungsplanungen und Eckdaten der ISTW vom 05.03.2019 (Anlage 3) soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in Anlage 2 und 2 a abweichen**

b) der Entsorgungsanlagen im Vertragsgebiet:

Kanäle in den Verkehrsanlagen samt den Anschlüssen an den bestehenden Kanal.

Die Entwässerung des Vertragsgebiets erfolgt in dieser Straße sowie zu dem nördlich des Planungsgebietes in der Buchstraße verlaufenden öffentlichen Sammelkanal. Für die Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanal, Strom, Wasser usw.) ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan für den Ausübungsbereich LR 2 eine Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts, im Lageplan **türkis und schwarz** umrandet dargestellt, erforderlich (**Anlage 4**) (s. Abschnitt D – F dieses Vertrages).

Die Anschlusspunkte (außerhalb des Vertragsgebietes) an das geplante modifizierte Mischsystem (doppeltes Kanalsystem für Misch- und Regenwasser) ist nach Vorgabe und in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt, dem städtischen Tiefbauamt, herzustellen.

Der ET stellt die Erschließungsanlagen (Erschließungsstraßen und Kanal, incl. der Hausanschlüsse mit Kontrollschacht bis ca. 1 m hinter die jeweilige Grundstücksgrenze bzw. geplante Grundstücksgrenze) auf seine Kosten her.

2. Die Planung, Herstellung und Bauleitung der weiteren Versorgungsanlagen (Wasser-, Gas-, Stromversorgung, Telekommunikation usw.) erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen. Der ET hat die Maßnahmen mit den Versorgungsunternehmen zu koordinieren, jedoch besteht insoweit keine Herstellungspflicht.

Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH wird die Herstellung der Wasser- und Stromversorgungsanlagen auf Kosten des ET vornehmen.

Der Leistungsumfang der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH bzw. des jeweiligen Versorgungsunternehmens umfasst die Herstellung der genannten Erschließungsanlagen über die Grenzen des Planungsgebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.

### **§ 3**

#### **Durchführung der Erschließungsarbeiten**

1. Der ET verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen in Qualität und Ausstattung - wie sie üblicherweise von der Stadt ausgeführt werden - herzustellen. Maßgebend hierfür sind u.a. auch die in § 4 genannten noch zu erstellenden Ausführungspläne. Da das von der Stadt Schwäbisch Gmünd beauftragte Planungsbüro die Ausführungsplanung abgelehnt hat und man derzeit bemüht ist, ein Büro zu finden, das die Ausführungsplanung übernimmt, sie hierbei festgestellt, dass zeitliche Verzögerungen die Herstellung der Erschließungsanlagen/-maßnahmen betreffend im Verhältnis zur Stadt Schwäbisch Gmünd und/oder zu der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH in keiner Art und Weise zu Lasten des ET oder der Erwerber gehen.

Die Straßenbeleuchtung ist in Absprache mit der Stadt Schwäbisch Gmünd/ Tiefbauamt auszuwählen.

2. Schäden, einschließlich eventuell notwendiger Straßenaufbrüche, an den Erschließungsanlagen vor Abnahme durch die Stadt Schwäbisch Gmünd, sind auf Kosten der ET zu beseitigen.
3. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
4. Die Vergabe der Erschließungsarbeiten bedarf der Zustimmung der Stadt Schwäbisch Gmünd. Hierbei ist das städtische Tiefbauamt zuständig und Ansprechpartner. Nur eine vom Tiefbauamt freigegebene Ausführungsplanung kommt zur Ausführung.
5. Der Enbelag ist erst dann einzubringen, wenn mindestens 80 % der Gebäude zumindest im Rohbau erstellt sind, um unnötige Aufgrabungen, die den Werterhalt der Erschließungsanlagen mindern, möglichst zu vermeiden.

### **§ 4**

#### **Ingenieurleistungen**

Mit der gesamten Erschließungsplanung, der Ausführungsplanung, der Baugrunduntersuchung, der Ausschreibung und der Vergabe nach VOB, der Bauoberleitung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach §§ 40 bis 44 HOAI) sowie der örtlichen Bauüberwachung der Erschließungsmaßnahmen sowie als besonderer Leistung der technischen Koordination und der Zusammenstellung aller Medien und Darstellungen in Planunterlagen beauftragt der ET auf seine Rechnung ein qualifiziertes und leistungsfähiges Ingenieurbüro (z.B. ISTW) in Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahmen bietet. Auf vorstehenden § 3 Ziffer 1 S. 2 sei verwiesen.

Der ET verpflichtet sich weiter, den Inhalt der Ausschreibung, die Leistungsverzeichnisse (vor deren Ausgabe abzustimmen) sowie die Auswahl der aufgeförderten Bieter wird der Stadt Schwäbisch Gmünd vorab zur Kenntnis vorgelegt. Die Auftragserteilung bedarf jeweils der vorherigen Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Die Pläne über die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich erforderlicher Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung (innerhalb 4 Wochen) des städtischen Tiefbauamts.

## § 5

### **Baubeginn und Vertragserfüllungsbürgschaft**

Der ET hat die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse für die Erschließungsarbeiten vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Die Stadt Schwäbisch Gmünd unterstützt den ET dabei im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Der Baubeginn, bzw. der Beginn der Ausführung ist dem städtischen Tiefbauamt zwei Wochen zuvor anzuzeigen. Der Baubeginn bedarf der Zustimmung des Tiefbauamts Schwäbisch Gmünd.

Der ET verpflichtet sich, vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft einer in der Europäischen Union ansässigen Sparkasse, Großbank oder Versicherungsgesellschaft in Höhe von 50 % der voraussichtlichen Herstellungskosten der nach diesem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen auf der Basis der Bauverträge (Auftragssummen) an die Stadt Schwäbisch Gmünd zu übergeben.

Die Erfüllungsbürgschaft wird nach Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben. Den Nachweis für den Baufortschritt hat der ET mit Bestätigung des beauftragten Ingenieurbüros zu erbringen.

Bis zur Übersendung aller Abtretungsanzeigen zu den Mängelhaftungsbürgschaften der bauausführenden Unternehmen an die Stadt (§ 8) erfolgen die Freigaben jedoch höchstens bis zu 95 % der Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft.

## § 6

### **Verkehrssicherung, Gefahr, Haftung**

Die Verkehrssicherungspflicht trägt im gesamten Planungsgebiet (**Anlagen 2, 2a und 2b**) im Bereich der zu erstellenden Erschließungsmaßnahmen (**Anlage 2a**), jedoch mit Ausnahme der vom Erwerber 1 zur Durchführung seiner Baumaßnahmen im Eigenbesitz befindlichen Flächen, während den Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen, der ET, sofern ihm diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der ET hat ein im Umfang zwischen den Parteien noch abzustimmendes Beweissicherungsverfahren für die umliegenden Gebäude (Buchstraße 80, Universitätspark 11, 12 und 13) durchzuführen.

Der ET haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits gelegten Leitungen, bereits fertiggestellten Anlagen oder Anlagenteilen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der ET die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der ET stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd in so weit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der ET der Stadt Schwäbisch Gmünd das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Bis zur Abnahme durch die Stadt Schwäbisch Gmünd hat der ET die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen zu tragen.

Sollten Schäden an den Erschließungsanlagen - nach Abnahme - durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke entstehen, so haftet hierfür der ET als derzeitiger / künftiger Grundstückseigentümer; sofern und soweit der ET nicht Grundstückseigentümer der Flächen im Vertragsgebiet ist/wird, ist er berechtigt, die Schadenersatzpflicht gemäß vorstehender Regelung einschließlich Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger schuldbefreiend an den betreffenden derzeitigen/künftigen Grundstückseigentümer abzutreten. Die Haftung endet (jeweils), sobald die betreffenden Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet abgeschlossen sind. Diese Verpflichtung ist auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

Nach Übernahme der Erschließungsstraße und Wegeverbindungen trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd die Verkehrssicherungspflicht für die Zufahrtsstraßen und den Kanal. Hiermit endet die Verkehrssicherungspflicht des ET.

## **§ 7 Abnahme**

1. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem ET gemeinsam abzunehmen. Der ET zeigt der Stadt Schwäbisch Gmünd die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt Schwäbisch Gmünd setzt einen Abnahmetermin innerhalb von 20 Tagen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem ET fest. Über die Abnahme ist eine Niederschrift zu erstellen. Teilabnahmen sind zulässig.
2. Die Abnahme darf nur verweigert werden, wenn wesentliche Mängel vorliegen. Ein Mangel ist insbesondere dann wesentlich, wenn ein ordnungsgemäßer Gebrauch der Erschließungsanlagen nicht gewährleistet ist.
3. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese, sofern die Vertragsparteien nichts anderes vereinbaren, unverzüglich durch den ET zu beseitigen. Kommt der ET mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wobei ihm die Stadt eine angemessene Nachfrist setzen muss, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des ET beseitigen oder beseitigen lassen

Für die Mängelbeseitigung hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen.

4. Die Entwässerungseinrichtungen (§ 2 Nr. 1 Abs. b) werden vor deren Abnahme einer Druckprüfung unterzogen und mit einer TV-Kamera durch die Stadt Schwäbisch Gmünd auf Kosten der Stadt untersucht. Die Abnahmeuntersuchungen erfolgen allerdings erst nach Einbau der Asphalttragschichten. Die Kanalabnahme ist im Bauablaufplan zu berücksichtigen und der Ausführungstermin ist rechtzeitig, mindestens 3 Wochen im Voraus zu beantragen.

## **§ 8 Gewährleistung**

Der ET übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Schwäbisch Gmünd die vertraglich vereinbarte Eigenschaft hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Der ET haftet gegenüber der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Mängelfreiheit aller nach diesem Vertrag zu errichtenden Erschließungsanlagen 5 Jahre ab dem Datum der Abnahme gemäß § 7 dieses Vertrages. Der ET ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt Schwäbisch Gmünd vor Ablauf der Frist verlangt.

Die Haftung der Mängelfolgeschäden richtet sich nach den gesetzlichen Bedingungen.

Kommt der ET mit der Mängelbeseitigung in Verzug, wobei ihm die Stadt eine angemessene Nachfrist setzen muss, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des ET beseitigen oder beseitigen lassen.

Der ET verpflichtet sich für alle durchgeführten Bauarbeiten Mängelhaftungsbürgschaften in Höhe von 5 % der Baukosten incl. MwSt. gemäß Schlussrechnung von den bauausführenden Unternehmen einzuholen. Die Mängelbeseitigungsansprüche und Mängelhaftungsbürgschaften werden nach Abnahme der Erschließung an den Übernehmenden (Stadt Schwäbisch Gmünd) abgetreten. Die Stadt Schwäbisch Gmünd nimmt die Abtretung an. Die Abtretung erfolgt durch Übersendung einer schriftlichen Abtretungserklärung des ET an die Stadt unter Beifügung einer vollständigen Kopie der betreffenden Mängelhaftungsbürgschaft. Das Original der betreffenden Bürgschaft verwahrt der ET treuhänderisch für die Stadt, da er bis zum Ablauf der vorstehend vereinbarten Gewährleistungspflicht zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche gegenüber der Stadt verpflichtet bleibt.

**§ 9****Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt**

1. Mit der Abnahme der in § 2 Abs. 1 lit. a) und lit. b) genannten Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt Schwäbisch Gmünd über. Die Stadt Schwäbisch Gmünd übernimmt die Anlagen in ihrer Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Stadt Schwäbisch Gmünd widmet die in § 2 Abs. 1 lit. a) genannten Verkehrsanlagen der Öffentlichkeit. Soweit eine Widmung der in Anlage 2 a in blauer Farbe dargestellten Zufahrt zur Straße "A" für den Verkehr im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, erfolgt die Widmung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Straße "A". Soweit eine Anpassung der Nutzung durch die Allgemeinheit im Zuge der Fortschreibung der in **Anlage 2 a blau** dargestellten Flächen erfolgt, muss dies bei der Widmung ebenfalls berücksichtigt werden, vgl. Teil A § 1. Der ET stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Gleichzeitig gibt die Stadt Schwäbisch Gmünd die in § 2 Abs. 1 lit. a) genannten Erschließungsanlagen für die Benützung durch die Allgemeinheit frei. Der ET ist damit einverstanden, dass die Entsorgungsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 lit. b) entsprechend den Bestimmungen der städtischen Satzung über die öffentliche Entwässerung zu Bestandteilen der öffentlichen Einrichtung Abwasserbeseitigung erklärt werden.

**§ 10****Eigentumsübergang  
Eigentumsübertragungsverpflichtung**

1. Der ET bzw. der Erwerber 1 als derzeitige / künftige Eigentümer der im Planungsbereich **Anlagen 1, 2 und 2 b** dieses Vertrags liegenden Grundstücke verpflichten sich, die öffentlichen Verkehrsflächen samt Parkplätze, Gehwege, wie sie im Lageplan **Anlagen 2, 2 a und 3** (soweit sie nicht durch die geänderten Wegeverbindungen in **Anlagen 2 und 2 a** abweichen) zu dieser Urkunde in **rosa** angelegt und mit Straße A, B und C bezeichnet sind, auf die Stadt Schwäbisch Gmünd - in deren Alleineigentum – unentgeltlich, lasten- und kostenfrei zu übertragen. Die Übertragung hat unverzüglich nach Abnahme und Vorliegen des amtlichen Veränderungsnachweises zu erfolgen. Die Wegeverbindungen im Lageplan **Anlagen 2 und 2 a blau** gekennzeichnet verbleiben im Eigentum des ET bzw. des Erwerbers 1. Hierzu wird auf die Ausführungen **Teil F** sowie die Fortschreibungsklausel in Teil A § 1 dieses Vertrags verwiesen.
2. Anlagen zur Abwasserbeseitigung, die Bestandteil der öffentlichen Einrichtung sind und nicht innerhalb der Flächen der Verkehrsflächen verlegt werden, sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd zu sichern (s. **Teil D** dieses Vertrages).

**§ 11****Grundstücksvermessung im Vertragsgebiet**

1. Die Grundstücksvermessung der Erschließungsanlagen (Straße A, B und C) sowie der Neuordnungsflächen hat durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd in Abstimmung mit dem ET zu erfolgen. Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung der Erschließungsstraßen sowie der Vertragsgegenstände 1 und 2 aus Teil B dieser Urkunde trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd. Die Kosten der übrigen Vermessung und Vermarkung trägt der ET.
2. Die erforderliche Bauvermessung ist seitens des ET zu tragen.

**§ 12****Ausführungs- und Bestandsunterlagen**

Der ET hat der Stadt Schwäbisch Gmünd spätestens 3 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen die Bestandspläne für

- Kanal: Lageplan, Längenschnitte
- Straßen: Lageplan, Längenschnitte, Querschnitte

in digitaler Form (Format ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwäbisch Gmünd abzustimmen) zu übergeben.

Die Pläne werden Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd.

**§ 13****Erschließungsbeitrag**

Es fällt kein Erschließungsbeitrag an, da es sich um eine Privaterschließung handelt.

**§ 14****Abwasserbeitrag**

Der Abwasserbeitrag für die Flurstücke 747, 746/2, 749, 746/1, 745/1, 745/4 sowie Teilfläche des Flst. 785/2 ist bereits angefallen und abgegolten.

Für das unter Teil B § 1 Ziffer 2. genannte und durch den ET (Erwerber 2) zu erwerbende Grundstück Flst. 750/2 fällt ein Abwasserbeitrag an. Die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Erschließungsgebiet durch den ET auf dessen Kosten lässt die Abwasserbeitragspflicht für das Flst. 750/2 nach der Abwassersatzung der Stadt unberührt. Maßgebend für die Erhebung des Abwasserbeitrags ist die Satzung der Stadt Schwäbisch Gmünd über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) in der Fassung vom 01.01.2019.

Der Abwasserbeitrag ist gemäß Teil B § 2 Ziffer 1 im Kaufpreis wirtschaftlich bereits enthalten und wird mit Zahlung des Kaufpreises abgegolten; eine Ablösevereinbarung ist hierin nicht enthalten.

## § 15

### Modifikationen der Erschließung gegenüber B-Plan

Durch die in § 2 vereinbarte teilweise abweichende Erschließung im Vertragsgebiet gegenüber den Festsetzungen im B-Plan reduzieren sich die Herstellungspflichten des ET durch die Herausnahme des Kreisverkehrs aus den Herstellungspflichten des ET. Da diese Herausnahme insbesondere dadurch verursacht ist, dass die Stadt nicht Eigentümerin aller hierfür erforderlichen Flächen ist, verpflichtet sich der ET zeitlich befristet zur Zahlung einer Kompensationszahlung für die reduzierte Herstellungspflicht gegenüber der Stadt. Die Stadt erwägt derzeit ggf. einen Ersatz für den im B-Plan festgesetzten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Buchstraße zur Benzholzstraße herzustellen. Da die Kompensationszahlung des ET von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung des Kreisverkehrs verwendet werden muss, sind sich ET und Stadt einig, dass auch der vorgenannte Ersatzkreisverkehr mitverursacht ist durch die Schaffung des Planungsrechts im Vertragsgebiet und daher die Kompensationsleistung hierfür verwendet werden darf. Die Kompensationsleistung wird erst fällig, wenn die Bauarbeiten für den Kreisverkehr (entweder für den im B-Plan festgesetzten oder alternativ für den Ersatzkreisverkehr im Kreuzungsbereich der Buchstraße zur Benzholzstraße) begonnen haben und eine entsprechende schriftliche Rechnungstellung der Stadt gegenüber dem ET erfolgt ist. Die Verpflichtung des ET zur Zahlung der Kompensation erlischt, wenn mit dem Bau des Kreisverkehrs (entweder für den im B-Plan festgesetzten oder alternativ für den Ersatzkreisverkehr im Kreuzungsbereich der Buchstraße zur Benzholzstraße) nicht spätestens 5 Jahre nach vollständiger Fertigstellung aller nach diesem Vertrag vom ET geschuldeten Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet und erfolgter Abnahme durch die Stadt begonnen wurde.

Die Vertragsbeteiligten sind sich einig, dass durch die Kompensationsleistung die Herstellung des Kreisverkehrs Teil des Erschließungsvertrages ist und daher die Herstellung durch die Stadt nicht beitragspflichtig wäre.

Die vorgenannte Kompensationszahlung für die Herausnahme des geplanten und künftig zu errichtenden Kreisverkehrs (**Anlage 5**) aus der Leistungspflicht des ET, die erlischt, wenn mit dem Bau des Kreisverkehrs nicht spätestens 5 Jahre nach vollständiger Fertigstellung aller nach diesem Vertrag vom ET geschuldeten Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet und erfolgter Abnahme durch die Stadt begonnen wurde, wird in Höhe eines einmaligen Betrags in **Höhe von 300.000 Euro** vereinbart. Zur Besicherung der Zahlungsverpflichtung hat der ET eine selbstschuldnersiche, über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Vertragsabschluss geltende und unbedingte, unter Verzicht auf Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie auf Hinterlegungsmöglichkeit erklärte, unwiderrufliche Bürgschaft eines anerkannten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers oder einer Sparkasse in Höhe des Kompensationsbetrages in Höhe von **300.000 Euro** abzuschließen. Der Nachweis darüber ist der Stadt unverzüglich, spätestens 2 Monate nach Abschluss des Vertrags vorzulegen.

## Teil D

### Dienstbarkeitsvertrag

1. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:**  
(Mischwasser- und Regenwasserkanal)

Für die Entwässerung des Plangebiets (entsprechend **Teil A** § 1, Anlage 2) durch das Grundstück, Teilflächen Flst. 749, 747, 746/1 und 750/2 wird ein Mischwasser- und Regenwasserkanal zum bereits bestehenden Kanal der Stadt Schwäbisch Gmünd nördlich des Flst. 747 und 750/2 verlegt werden. Die geplante Kanaltrasse bzw. der Ausübungsbereich ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Lageplan mit LR 2 und LR 1 und **beige** gekennzeichnet dargestellt. Der Lageplan wurde vom Notar zum Gegenstand der Erörterung der Parteien gemacht. Der Lageplan wurde den Parteien zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügt.

- 1.1 Die Eigentümer der Grundstücke, Flurstück Nr. 747, 749, 746/1 und 750/2 Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Erwerber 1 und Erwerber 2, gestatten der Stadt Schwäbisch Gmünd, in diesem Grundstück einen Mischwasserkanal mit einer Nennweite von DN 400 und einen Regenwasserkanal mit einer Nennweite von DN 600 einzulegen bzw. einlegen zu lassen und zu diesem Zweck das Grundstück im notwendigen Umfang zu betreten oder betreten zu lassen. Die Einlegung erfolgt in die im beigefügten Lageplan **Anlage 4** angelegte Fläche und mit LR 2 und LR 1 gekennzeichnet, wobei sich die genaue Lage der Kanaltrasse in dieser Fläche noch verändern kann.

Die Eigentümer verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich:

- a) zu dulden, dass der Mischwasser –und Regenwasserkanal samt den Kontrollschächten in dem Grundstück belassen werden;
- b) zu dulden, dass der Mischwasser- und Regenwasserkanal und/oder die Kontrollschächte bei Bedarf erneuert oder durch neue mit größerer Nennweite und geänderter oder gleichbleibender Tiefenlage ersetzt werden können;
- c) den von der Stadt Schwäbisch Gmünd beauftragten Personen jederzeit den Zugang zur Vornahme von Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an dem Mischwasser –und Regenwasserkanal zu gestatten; Hierzu sind die Schächte stets zugänglich zu halten und dürfen nicht überdeckt werden.
- d) In einem Schutzstreifen von 3 m links und rechts der Kanalachse von ihrer endgültigen Lage aus dürfen Baulichkeiten nicht erstellt,

Grenzbefestigungen wie z.B. Gartenmauer oder Zaun ebenfalls nicht erstellt und Leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Dies gilt nicht für Parkplätze oder Fahrstraßen. Bäume und Sträucher dürfen den Kanal nicht gefährden. Widerrechtlich erstellte Bauteile oder Bäume/Sträucher, die die Kanäle gefährden oder o.g. Unterhaltungsarbeiten behindern, sind auf Verlangen des Dienstbarkeitsberechtigten vom Verursacher zu entfernen.

Auf den beigegefügt Lageplan **Anlage 4** wird verwiesen. Es gilt jedoch der tatsächliche Verlauf in der Örtlichkeit.

- 1.2 Die Vertragsschließenden **bewilligen** und die Stadt Schwäbisch Gmünd **beantragt**, das der Stadt Schwäbisch Gmünd in Abschnitt D Nr. 1.1 eingeräumte Recht als

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

für die Stadt Schwäbisch Gmünd und zu Lasten des Grundstücks der Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flst. 747, Flst. 749, Flst. 746/1 und Flst. 750/2 im Grundbuch einzutragen.

Eine Entschädigung für die Bewilligung der Eintragung dieser beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit wird ausdrücklich nicht vereinbart. Um Eintragungsnachricht wird gebeten.

Die Eintragung soll an nächstfolgender Rangstelle erfolgen, wobei vorstehende Dienstbarkeit Gleichrang mit allen nachfolgend vereinbarten Dienstbarkeiten haben soll. Die Bedeutung der Rangverhältnisse im Grundbuch ist den Beteiligten bekannt.

- 1.3 Sonstige Bestimmungen:

Das Grundstück ist bei später evtl. notwendig werdenden Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten vom Verursacher wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Sofern Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, werden diese nach der Schätzung eines Sachverständigen entschädigt. Die Beauftragung des Sachverständigers erfolgt durch den Dienstbarkeitsberechtigten. Dieser trägt auch die evtl. anfallenden Kosten.

Die Kosten für die Bestellung und die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Mischwasser- und Regenwasserkanal) trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd.

## Teil E

### Dienstbarkeitsvertrag (TEIL E Direkte vertragliche Abwicklung mit Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH)

#### 1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: (Versorgungsleitungen)

Für die Strom- und Wasserversorgung sowie weitere Versorgungsleitungen (evtl. Telekommunikation, Glasfaser, Beleuchtung) des Plangebiets (entsprechend **Teil A** § 1) werden entsprechende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH durch die Grundstücke, Teilflächen Flst. 747, 749, 746/1 und 750/2 parallel zum geplanten Abwasserkanal (Hauptsammler) verlegt werden. Der geplante Leitungsverlauf bzw. der Ausübungsbereich ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Lageplan mit LR 2 und LR 1 **beige** gekennzeichnet dargestellt. Der Lageplan wurde vom Notar zum Gegenstand der Erörterung der Parteien gemacht. Der Lageplan wurde den Parteien zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügt.

2.1 Die Eigentümer der Grundstücke, Flurstücks Nr. 747, 749, 746/1 und 750/2 Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Erwerber 1 und Erwerber 2, gestatten der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH, in diesen Grundstücken eine Strom –und Wasserleitung sowie Telekommunikation und Glasfaser sowie Beleuchtungskabel einzulegen bzw. einlegen zu lassen und zu diesem Zweck die Grundstücke im notwendigen Umfang zu betreten oder betreten zu lassen. Die Einlegung erfolgt in die im beigefügten Lageplan **Anlage 4** angelegte Fläche und mit LR 2 und LR 1 **beige** gekennzeichnet wobei sich die genaue Lage der Versorgungsleitungen in dieser Fläche noch verändern kann.

Die Eigentümer verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich:

- a) zu dulden, dass die Versorgungsleitungen in den Grundstücken belassen werden;
- b) zu dulden, dass die Versorgungsleitungen bei Bedarf erneuert werden;
- c) den von den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd GmbH beauftragten Personen jederzeit den Zugang zur Vornahme von Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an der Leitung zu gestatten;
- d) In einem Schutzstreifen von 1,0 m links und rechts der Leitungsachse der Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, Grenzbefestigungen wie z.B. Gartenmauer oder Zaun ebenfalls nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Dies gilt nicht für Parkplätze oder Fahrstraßen. Bäume und Sträucher dürfen die Versorgungsleitungen nicht gefährden.

Auf den beigefügten Lageplan **Anlage 4** wird verwiesen. Es gilt jedoch der tatsächliche Verlauf in der Örtlichkeit.

- 2.2. Die Vertragsschließenden **bewilligen** und die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH **beantragen**, das den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd GmbH in Abschnitt III Nr. 2.1 eingeräumte Recht als

#### Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

für die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH zu Lasten des Grundstücks der Gemarkung Schwäbisch Gmünd Flst. 747, 749, 746/1 und 750/2 im Grundbuch einzutragen.

Eine Entschädigung für die Bewilligung der Eintragung dieser beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit wird ausdrücklich nicht vereinbart. Um Eintragungsnachricht wird gebeten.

Die Eintragung soll an nächstfolgender Rangstelle erfolgen, wobei vorstehende Dienstbarkeit Rang Gleichrang mit allen in dieser Urkunde vereinbarten Dienstbarkeiten haben soll. Die Bedeutung der Rangverhältnisse im Grundbuch ist den Beteiligten bekannt.

- 2.3 Sonstige Bestimmungen:

Das Grundstück ist bei später evtl. notwendig werdenden Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten vom Verursacher wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Die Kosten für die Bestellung und die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Versorgungsleitungen) trägt die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.

## Teil F

### Dienstbarkeitsvertrag

1. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:** (Wegeverbindung, Geh- und Fahrrecht)

Der ET wird im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen auch den im Lageplan **Anlagen 2 und 2a blau** gekennzeichnete öffentliche Wegeverbindung auf dem Flst. 749, 747 und Flst. 746/1 herstellen.

Die Wegeverbindungen im Planungsgebiet und gemäß **Anlagen 2 und 2a blau** gekennzeichnet sollen daher im Eigentum des derzeitigen / künftigen Grundstückseigentümers verbleiben. Wegen der Fortentwicklung und Fortschreibung der in **Anlage 2 a blau** gekennzeichneten Flächen wird auf die Fortschreibungsklausel in Teil A § 1 dieses Vertrags verwiesen.

- Nachstehend ist die Wegeverbindung und Straßen auch „Weg“ oder „Straße“ genannt. -

Der ET verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Herstellung der Verbindungswege. Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht obliegt nach der Übernahme der Erschließungsanlagen für den Teil der Zufahrtsstraße (Anbindung an die öffentliche Straße im Lageplan Anlage 2a blau und mit LR 2 gekennzeichnet) der Stadt, für die restlichen Wegeverbindungen der jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks..

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücksflächen sichert der Stadt Schwäbisch Gmünd die dingliche Sicherung für ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd mit der Befugnis zur Überlassung der Ausübung an die Allgemeinheit zu. Wegen der ggf. zu erfolgenden Fortentwicklung und Fortschreibung der Nutzung der in **Anlage 2 a blau** gekennzeichneten Flächen wird auf die Fortschreibungsklausel in Teil A § 1 dieses Vertrags verwiesen.

Geh- und Fahrrecht:

Der derzeitige / künftige Grundstückseigentümer bewilligt, die Stadt Schwäbisch Gmünd beantragt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Schwäbisch Gmünd zu Lasten des in **Teil F** unter Ziffer 1 bezeichneten Grundstücks Teilfläche Flst. 749, 747 und 746/1 (dienendes Grundstück) mit folgendem Inhalt:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist befugt, die im Lageplan **Anlagen 2 und 2 a blau** kolorierten Wegeverbindung zu begehen und zu befahren (Wegen der ggf. zu erfolgenden Fortentwicklung und Fortschreibung der Nutzung der in **Anlage 2 a blau** gekennzeichneten Flächen wird auf die Fortschreibungsklausel in Teil A § 1 dieses Vertrags verwiesen). Die Stadt ist befugt, die Ausübung dieses Rechts zum Begehen und zum Befahren einer unbestimmten Vielzahl von Nutzern zu überlassen, der Verbindungsweg ist als öffentlicher Weg zum Gebrauch durch die Allgemeinheit bestimmt. Die Unterhaltung dieses Verbindungswegs einschließlich Leitungen und Beleuchtungseinrichtungen trägt der jeweilige Eigentümer der Grundstücksflächen und zwar einschließlich der Verkehrssicherungspflicht. Der jeweilige Eigentümer hat hierfür Sorge zu tragen diese Unterhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu gewährleisten. Der jeweilige Eigentümer trägt auch sämtliche für die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht anfallende und entstehende Kosten. Die vorstehenden Regelungen gelten nur, soweit nicht durch Widmung sich eine abweichende Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht ergibt.

## Teil G

### Müllkonzept und Kindertagesstätte (Bauabschnitt 2)

Die Erwerber 1 und 2 verpflichten sich gegenüber der Stadt, für die vorgesehene Wohnbebauung in dem Planungsgebiet **Anlage 2 b** ein Müllkonzept mit Unterflur-

container gemäß dem Muster der Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA) zu verwirklichen. Den Erwerbern 1 und 2 sind die Unterlagen und Informationen hierzu bekannt und liegen ihnen vor.

Der Erwerber 2 plant und beabsichtigt, eine Kindertagesstätte auf eigene Kosten auf der Grundlage des Konzepts **Anlage 6** herzustellen.

Die Kita soll auf eine ganztägige Betreuung ausgerichtet werden. Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt die Kita selbst zu betreiben. Die Stadt behält sich vor den Betrieb auch an einen Dritten zu übertragen. Ein separater Mietvertrag ist zwischen Stadt und Erwerber 2 abzuschließen. Kommt dieser nicht zustande, so kann sich der Erwerber 2 an einen anderen Betreiber binden oder eine andere Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführen.

## TEIL H

### Sonstiges

#### § 1

#### Kostenregelung

1. Die Kosten für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach Teil C „Städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag)“ trägt der ET.
2. Für die Kosten für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 DIII „Am Universitätspark“ in Schwäbisch Gmünd für den Bereich des ehemaligen TSB Sportplatzes gemäß **Anlage 1** wird dem ET von der Stadt Schwäbisch Gmünd ein Betrag **in Höhe von 50.000 €** in Rechnung gestellt.
3. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs, außer der Kosten des **Teil D bis F** trägt der ET.
4. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit **Teil D** dieses Vertrags trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd.
5. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit **Teil E** dieses Vertrags trägt die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH.
6. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit **Teil F** dieses Vertrags trägt die Stadt Schwäbisch Gmünd

#### § 2

#### Rechtsnachfolge

Die Grundstückseigentümer, Erwerber 1 und Erwerber 2, verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Stadt Schwäbisch Gmünd stimmt einem evtl. Verkauf des Vertragsgegenstands zu. Die Grundstückseigentümer haften für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt das Ausscheiden (Enthftung) eines Grundstückseigentümers schriftlich genehmigt.

Eine Verweigerung des Übergangs der Haftung kann nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Insbesondere dann, wenn der Rechtsnachfolger die Erschließung nicht gewährleistet.

### **§ 3 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird der Bestand des übrigen Vertrages hiervon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung sowie des Vertrages am nächsten kommt.

### **§ 4 Sonstiges**

- (1) Die Notarin hat ergänzend noch hingewiesen
  - a) darauf, dass alle getroffenen Vereinbarungen beurkundet werden müssen;
  - b) die besonderen Grenzen der Vertragsfreiheit durch die Geltung des Angemessenheitsgebots und des Koppelungsverbots bei Städtebaulichen Verträgen;
  - d) dingliche Rechte zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch bedürfen.

Die beurkundende Notarin hat in steuerlicher Hinsicht nicht beraten und übernimmt insoweit keine Haftung.

- (2) Die Notarin wird von den Beteiligten beauftragt, den Grundbuchvollzug zur Eintragung der Dienstbarkeiten zu betreiben.
- (3) Mit Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde die Verwaltung zum Abschluss dieses Städtebaulichen Vertrags ermächtigt.

## § 5 Vollzugsvollmacht

Die Stadt und der Erschließungsträger erteilen den Notarangestellten

[noch einzufügen]

die von der Wirksamkeit dieser Urkunde unabhängige, nicht bedingte Vollmacht, beliebige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der handelnde Bevollmächtigte zum Vollzug des Urkundeninhalts und zur Vornahme etwa notwendiger Änderungen für erforderlich oder zweckdienlich hält.

Für den Fall der Unwirksamkeit der Vollmacht, wird eine Haftung des Bevollmächtigten gem. § 179 BGB ausgeschlossen. Eine Verpflichtung der Notarin, von der Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht nicht.

Die Vollmacht ist auf Dritte übertragbar.

Von dieser Vollmacht darf nur vor der beurkundenden Notarin deren Sozios sowie deren jeweiligen Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

### Abschriften / Ausfertigungen

Beglaubigte Abschriften bzw. Ausfertigungen dieses Vertrages sollen erteilt werden:

- |    |                                  |        |
|----|----------------------------------|--------|
| a) | Stadt Schwäbisch Gmünd           | 2-fach |
| b) | Erwerber 1                       | 2-fach |
| c) | Erwerber 2                       | 2-fach |
| d) | Finanzamt                        | 1-fach |
| e) | Gutachterausschuss               | 1-fach |
| f) | Grundbuchamt (Ausfertigung)      | 1-fach |
| g) | Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH | 1-fach |

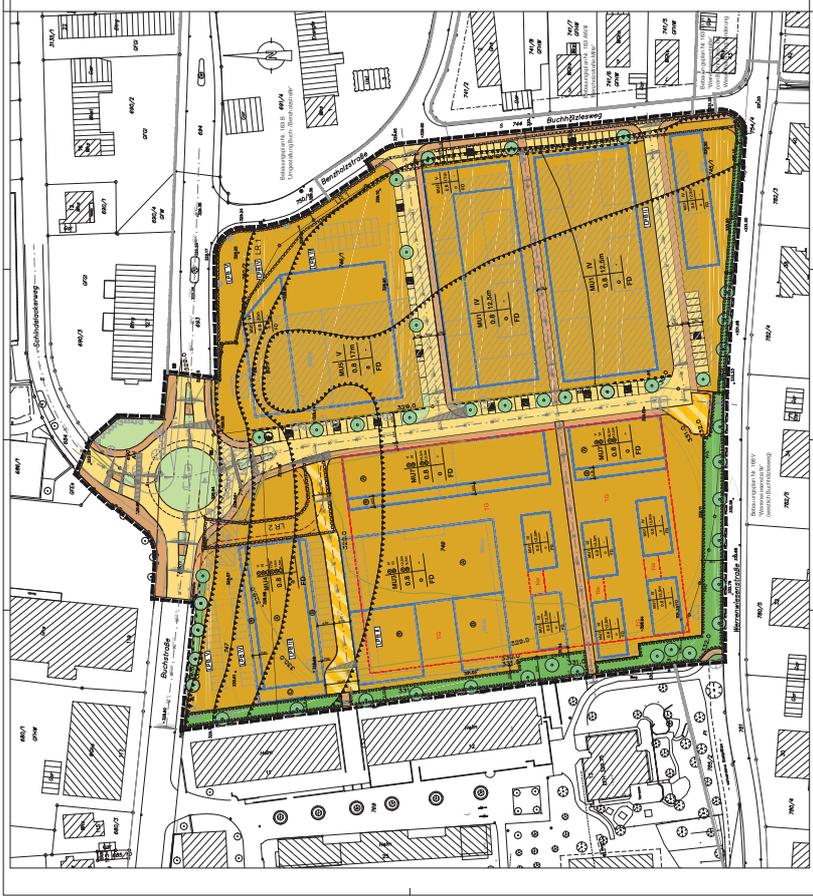
### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1    Bebauungsplan "Am Universitätspark" (Planteil)
- Anlage 2    Lageplan zum Baugesuch
- Anlage 2 a   Geänderte Wegeverbindungen im Plangebiet
- Anlage 2 b   Bauabschnitte Erschließungsanlagen
- Anlage 2 c   Lageplan Vertragsgegenstand 1
- Anlage 2 c I   Lageplan Vertragsgegenstand 2
- Anlage 2 c II   Lageplan (Ausschnittvergrößerung) Vertragsgegenstand 2
- Anlage 3    Erschließungsplanungen und Eckdaten ISTW
- Anlage 4    Lageplan Entsorgungsanlagen zur Dienstbarkeit Leitungsrecht
- Anlage 5    Geplanter künftig zu errichtender Kreisverkehr
- Anlage 6    Konzept Kindertagesstätte

Auf alle Anlagen wird verwiesen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen voder Notarin vorgelesen, die anliegenden Lagepläne Anlagen 1 bis 6 zur Durchsicht vorgelegt und abgezeichnet. Alles wurde von den Erschienenen genehmigt und von diesen und der Notarin wie folgt eigenhändig unterschrieben:

ENTWURF



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
 27.02.2019/18.03.2019  
 Schwäbisch Gmünd  
 Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"

**1. Planungsziele und örtliche Bauvorschriften**  
 1.1 Zielsetzung des Bebauungsplans  
 1.2 Maßstab des Bebauungsplans  
 1.3 Höhenfestsetzung  
 1.4 Nutzungszuweisung  
 1.5 Verkehrsplanung  
 1.6 Grün- und Freizeitanlagen  
 1.7 Technische Anlagen  
 1.8 Sonstige Vorschriften

**2. Ortsliche Bauvorschriften Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"**  
 2.1 Grundriss, Dachstuhl  
 2.2 Außenanlagen  
 2.3 Höhenfestsetzung  
 2.4 Nutzungszuweisung  
 2.5 Technische Anlagen  
 2.6 Sonstige Vorschriften

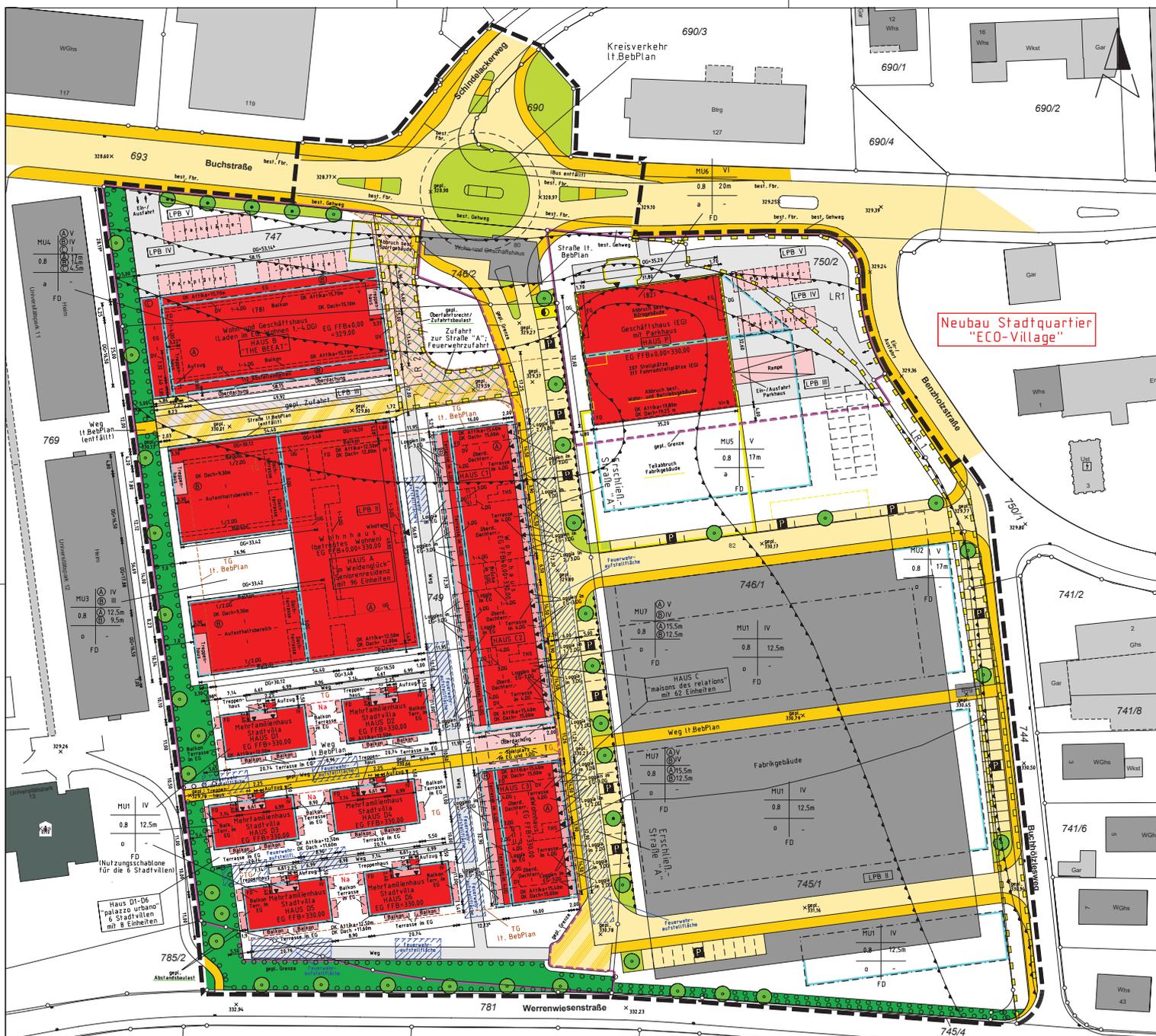
**3.23 Anlagen und Einrichtungen**  
 3.24 Höhenfestsetzung  
 3.25 Nutzungszuweisung  
 3.26 Technische Anlagen  
 3.27 Sonstige Vorschriften

**4.1.3 Planziele**  
 4.1.4 Höhenfestsetzung  
 4.1.5 Nutzungszuweisung  
 4.1.6 Technische Anlagen  
 4.1.7 Sonstige Vorschriften

**Schwäbisch Gmünd**  
 27.02.2019/18.03.2019  
 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
 Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"

**Zusammenfassung**  
 1. Zielsetzung  
 2. Ortsliche Bauvorschriften  
 3. Planungsziele und örtliche Bauvorschriften  
 4.1.3 Planziele  
 4.1.4 Höhenfestsetzung  
 4.1.5 Nutzungszuweisung  
 4.1.6 Technische Anlagen  
 4.1.7 Sonstige Vorschriften

**Legende**  
 1.1 Zielsetzung  
 2.1 Grundriss, Dachstuhl  
 2.2 Außenanlagen  
 2.3 Höhenfestsetzung  
 2.4 Nutzungszuweisung  
 2.5 Technische Anlagen  
 2.6 Sonstige Vorschriften



Neubau Stadtquartier  
"ECO-Village"

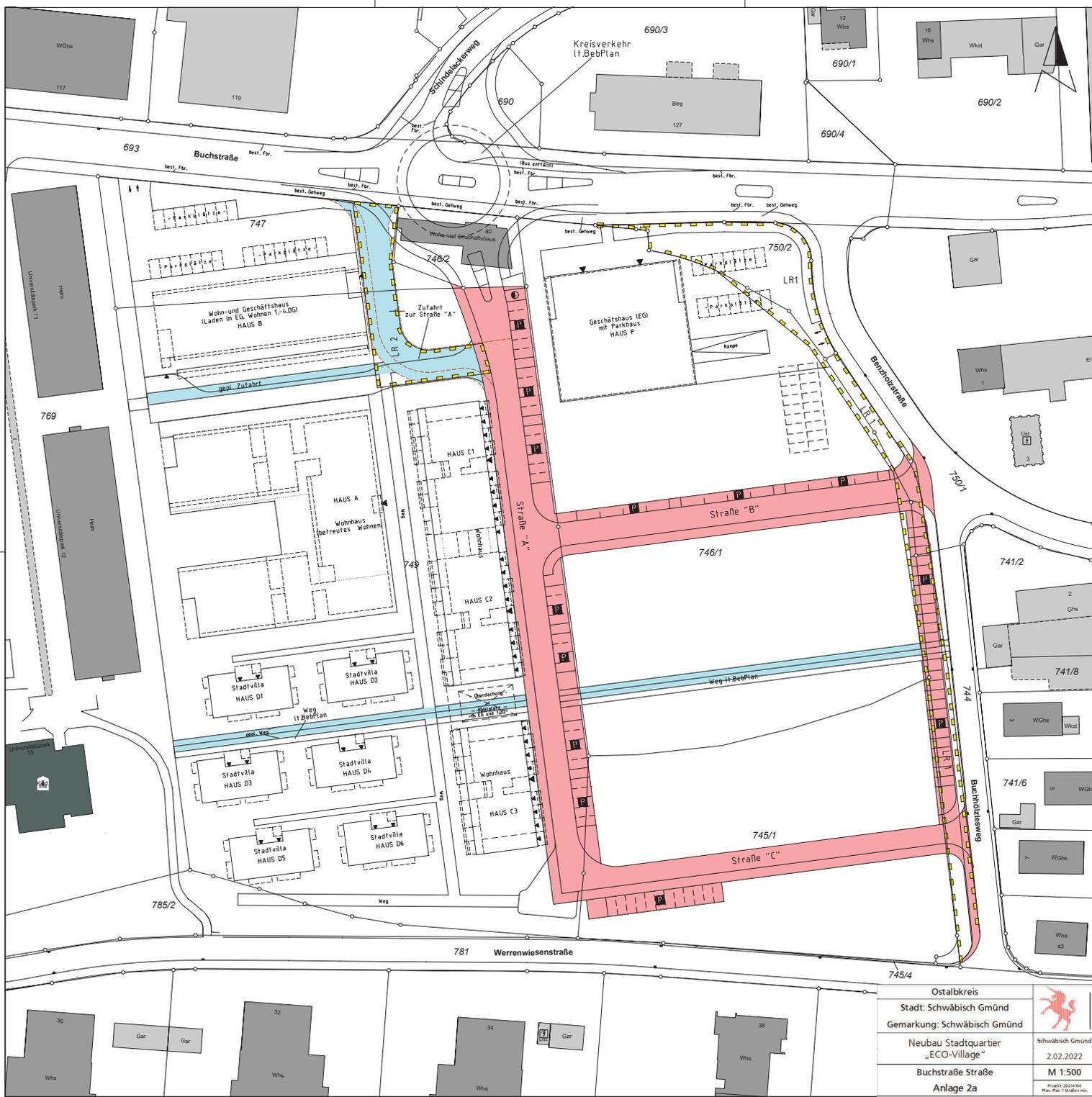
Ostalbkreis Schwäbisch Gmünd  
 Stadt: Schwäbisch Gmünd  
 Gemarkung: Schwäbisch Gmünd  
 Flur:

**LAGEPLAN**  
 - zum Bauantrag (S4 LBOVVO)  
**Anlage 2**

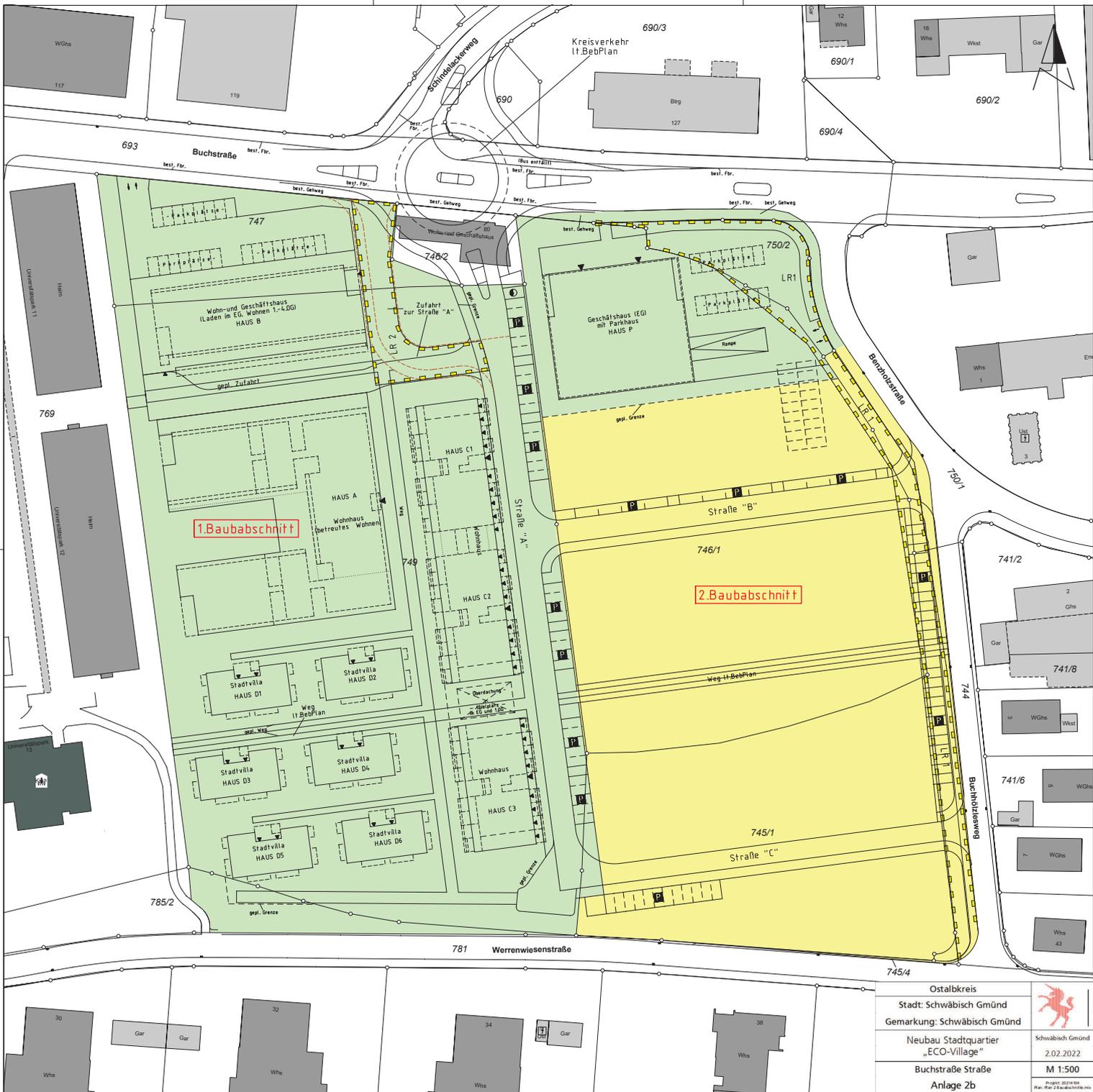
Maßstab: M 1:500  
 Datum: 14.12.2021  
 Autor:

Schwäbisch Gmünd, den 14.12.2021  
 Amt für Stadtentwicklung, Schwäbisch Gmünd  
 - Abteilung Vermessung -

Entwurf: vorhandene Anlagen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.



Ostalbkreis	
Stadt: Schwäbisch Gmünd	
Gemarkung: Schwäbisch Gmünd	
Neubau Stadtquartier „ECO-Village“	
Buchstraße Straße Anlage 2a	M 1:500 Projekt: 2022/04/04 Plan: 001 - 1/24/001



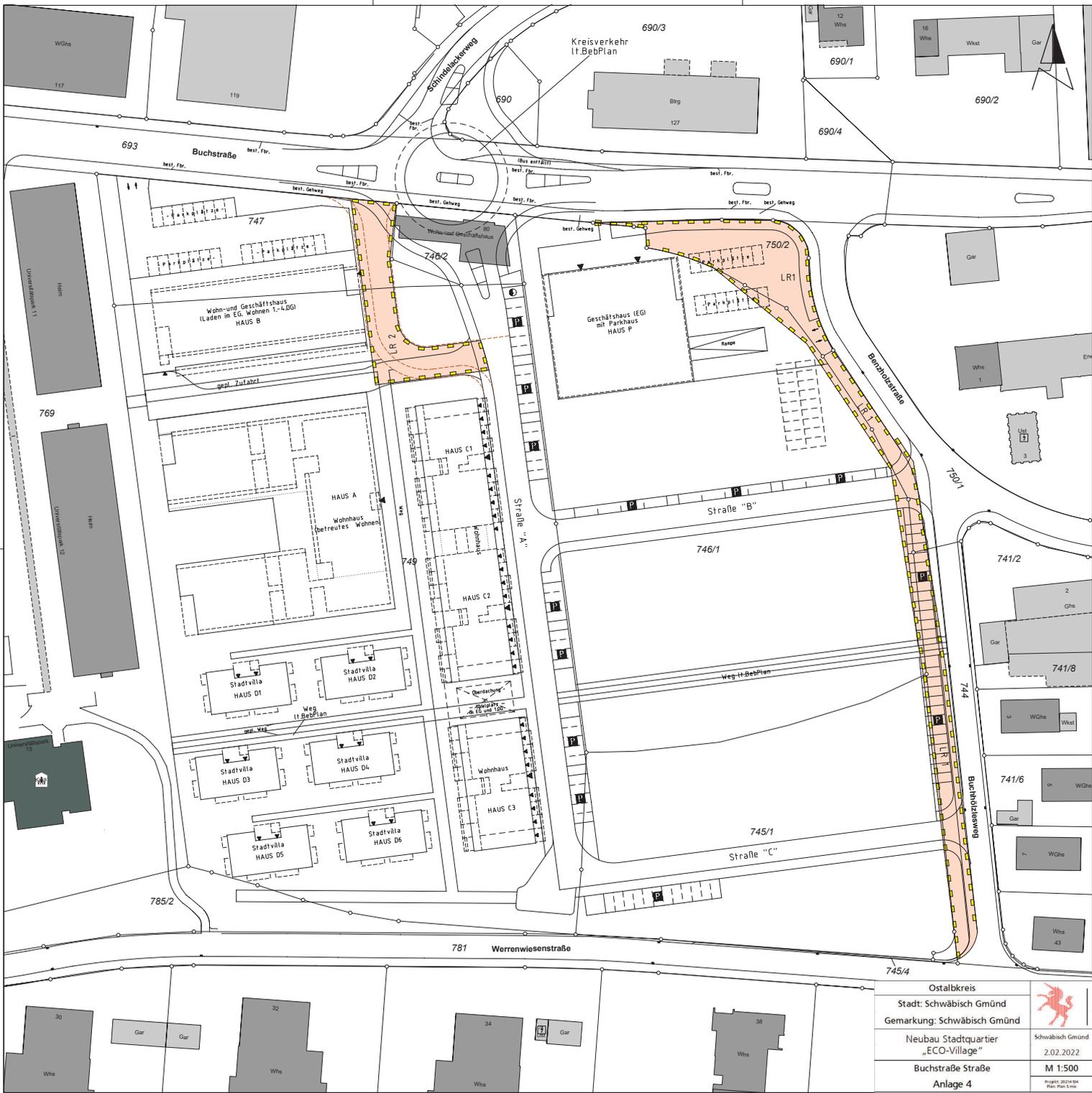
Ostalbkreis	
Stadt: Schwäbisch Gmünd	
Gemarkung: Schwäbisch Gmünd	
Neubau Stadtquartier „ECO-Village“	Schwäbisch Gmünd 2.02.2022
Buchstraße Straße Anlage 2b	M 1:500 Projekt: 2021/04 Plan: Plan 2.0 Baubestimmungen



Ostalbkreis	
Stadt: Schwäbisch Gmünd	
Gemarkung: Schwäbisch Gmünd	Schwäbisch Gmünd
Neubau Stadtquartier „ECO-Village“	2.06.2022
Buchstraße Straße	M 1:500
Anlage 2c I	Projekt: 2021/18/04 Plan: Plan 1/10







Ostalbkreis	
Stadt: Schwäbisch Gmünd	
Gemarkung: Schwäbisch Gmünd	Schwäbisch Gmünd
Neubau Stadtquartier „ECO-Village“	2.02.2022
Buchstraße Straße Anlage 4	M 1:500 Projekt: 2024/04 Plan: 001



### § 3 Mietbeginn, Mietdauer, Übergabe

- (1) Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstands an den Mieter, die nach Absprache unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Ankündigungsfristen erfolgen wird, spätestens aber am ##### („**Mietbeginn**“).

Soweit Verzögerungen des Bauablaufs vom Mieter zu verantworten sind, beispielsweise wegen einer nicht rechtzeitigen Freigabe von Plänen, oder im Zusammenhang mit Sonderwünschen/ zusätzlichen Ausstattungswünschen des Mieters stehen, verlängern sich die genannten Fristen um die Dauer der vom Mieter zu verantwortenden Verzögerung.

Wegen Verzögerungen der Übergabe bis zu dem vorstehend in Satz 1 genannten spätesten Übergabetermin kann der Mieter keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen.

Soweit der Vermieter eine Verzögerung der Übergabe über den vorstehend in Satz 1 genannten spätesten Übergabetermin hinaus zu vertreten hat, hat er dem Mieter den aus der Verzögerung entstehenden Schaden bis zu einer Höhe von drei monatlichen Gesamt-Kaltermieten zu erstatten. Darüber hinausgehende Ansprüche sind ausgeschlossen. Die Verzögerung der Übergabe hat der Vermieter insbesondere nicht zu vertreten, wenn die Verzögerung auf höherer Gewalt beruht. Als höhere Gewalt gelten insbesondere auch Lockdowns oder behördliche Schließungs- oder Bauuntersagungsanordnungen wegen der Corona-Pandemie und Material- oder Rohstoffknappheit oder Lieferkettenverzögerungen, die vom Vermieter nicht beeinflusst werden können.

Der Vermieter wird dem Mieter die Kalenderwoche, in der die Übergabe erfolgen wird, mindestens vier Wochen vorab bekanntgeben. Den genauen Tag der Übergabe wird der Vermieter dem Mieter mindestens eine Woche vorab bekanntgeben.

Unwesentliche Mängel berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übergabe. Die Übergabe gilt auch dann als erfolgt, wenn der Mieter den Mietgegenstand in Besitz genommen hat.

Die Vertragsparteien werden den Mietbeginn in einem schriftformgerechten Nachtrag zu diesem Mietvertrag festhalten.

- (2) Das Mietverhältnis wird für eine Dauer von 30 Jahren fest abgeschlossen („**Festmietzeit**“)
- (3) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses für den Fall, dass der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstands nach Ablauf der Mietzeit oder einer sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses fortsetzt (§ 545 BGB) wird ausgeschlossen.

- (4) Die Vertragsparteien werden bei Übergabe ein Übergabeprotokoll erstellen. Soweit keine Mängel im Übergabeprotokoll genannt werden, erkennt der Mieter den Zustand des Mietgegenstands mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgemäß an, ausgenommen verborgene Mängel.

## **§ 4 Miete, Staffelmiete**

- (1) Die monatliche Miete für den Mietgegenstand gemäß § 1 setzt sich wie nachfolgend dargestellt zusammen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, mit der Miete angemessene Vorauszahlungen auf die von ihm gemäß § 5 zu tragenden Nebenkosten zu zahlen.

Die von dem Mieter monatlich zu zahlende Gesamtmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung stellt sich wie folgt dar:

Kaltmiete Nutzflächen (Mietgegenstand ohne Kita-Außenanlagen)

1.003 qm x EUR 13,50 EUR 13.540,50

Miete PKW-Tiefgaragenstellplätze  
2 Plätze à EUR 70,00 EUR 140,00

Miete PKW-Außenstellplätze  
2 Plätze à EUR 15,00 EUR 30,00

---

**Gesamtkaltmiete** **EUR 13.710,50**

Nebenkostenvorauszahlung EUR 2.507,50

---

**Monatliche Gesamtzahlung** **EUR 16.218,00**

Für die mietgegenständlichen Kita-Außenanlagen und die mietgegenständlichen Fahrradstellplätze wird keine separate Miete berechnet, diese Flächen sind in der Kaltmiete Nutzflächen enthalten.

Sollte die Übergabe des Mietgegenstands nicht am ersten Kalendertag eines Monats erfolgen, ist die Miete für den Monat der Übergabe anteilig geschuldet.

- (2) Die Miete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung ist jeweils bis zum dritten Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat auf ein vom Vermieter noch zu benennendes Konto zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem vorgenannten Konto an.

- (3) Der Vermieter ist jederzeit - auch während einer laufenden Abrechnungsperiode - berechtigt, den Betrag der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung unter Berücksichtigung der Höhe der tatsächlichen Kosten nach billigem Ermessen einseitig durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Mieter herauf- oder herabzusetzen. Die geänderte Vorauszahlung ist ab dem auf die Mitteilung folgenden Monat fällig.
- (4) Für die in § 4 Abs. 1 vereinbarte Kaltmiete und die PKW-Stellplatzmieten gilt folgende Staffelmietvereinbarung:

Die Miete erhöht sich erstmals zum 1. Januar 2028 automatisch um 10 %. Vorbehaltlich etwaiger Anpassungen aufgrund der Aufmaß-Bestimmungen in § 1 Abs. 3 erhöht sich mithin zum 1. Januar 2028 die monatliche Kaltmiete auf EUR 14.894,55, die monatliche Miete für die PKW-Tiefgaragenstellplätze auf EUR 77,00 pro Stellplatz sowie die monatliche Miete für die PKW-Außenstellplätze auf EUR 16,50 pro Stellplatz.

Die jeweilige Miete erhöht sich danach ferner in einem fortlaufenden Turnus von fünf Jahren automatisch zum 1. Januar, mithin zum 1. Januar 2033, 1. Januar 2038, 1. Januar 2043, 1. Januar 2048 und zum 1. Januar 2053 um jeweils weitere 10 % gegenüber dem jeweils vorherigen Stand.

## **§ 5 Nebenkosten**

- (1) Der Mieter ist zur Tragung der im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallenden Nebenkosten verpflichtet.
- (2) Nebenkosten im Sinne dieses Vertrags sind alle Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftsflächen und die für Schönheitsreparaturen an Gemeinschaftsflächen gemäß § 9 Abs. 6 anfallenden Kosten.

Darüber hinaus zählen zu den Nebenkosten im Sinne von vorstehendem Absatz 1 die folgenden Kosten, sofern und soweit sie für den Mietgegenstand oder für das Gebäude, im dem sich der Mietgegenstand befindet, anfallen:

- a) Reinigung von Glas- und Metallfassaden, Fenstern und Fensterrahmen, Türen, Außenjalousien und sonstigen Sonnenschutzeinrichtungen, des Daches und der Dachrinnen, der Entwässerungseinrichtungen, der Hoffläche und der Parkplätze;
- b) Winterdienst, einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung und Abstreuen;
- c) Haustechnik-Anlagen, Klima-, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Stark- und Schwachstromanlagen, Kälteerzeugung und Verteilungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Notstromanlagen, Sicherheitstechnik wie Brand- und

Rauchmelder, Brandschutztüren, RWA (Rauch- / Wärmeabzugsanlagen), BMA (Brandmeldeanlagen), Feuerwehranschlüsse, Löschanlage, Videoüberwachung, Gefahrenmeldetechnik und Alarmanlagen;

- d) Rollläden, Rolltore, sonstige kraftbetätigte Tore und Türen;
- e) Niederschlagswassergebühr;
- f) Feuerlöscher / Erste Hilfe-Einrichtungen;
- g) Sonnenschutzanlagen (Jalousien);
- h) Gegensprech- und Türöffnungsanlagen sowie Zutrittskontrollen, Schließanlagen / Schlösser sowie Schließtechnik;
- i) Aufzug- und Fördertechnik;
- j) Antennenanlage / Medientechnik;
- k) Dachrinnenheizung;
- l) Wasser- und Abwasseraufbereitungs- und/oder -hebeanlagen und -druckerhöhungsanlagen; Fettabscheider
- m) Kosten der Grundwasserhaltung, einschließlich öffentlich-rechtlicher Abgaben;

Zu den unter vorstehenden lit. a) bis m) aufgeführten Kosten zählen jeweils auch die Kosten für verbrauchte Betriebsmittel und deren Lieferung, für den Betriebsstrom, für die Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlagen, für die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, für die Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen, für vorgeschriebenen Prüfungen und Messungen und für den Einsatz von Geräten zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Eichung, sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung des so erfassten Verbrauchs. Nicht umfasst sind jedoch die Kosten für die erstmalige Anschaffung solcher Anlagen.

Es wird klargestellt, dass der Mieter keinen Anspruch darauf hat, dass ihm die vorstehend unter lit. a) bis m) genannten Einrichtungen tatsächlich zur Verfügung gestellt werden, soweit diese nicht in der Baubeschreibung genannt werden.

- (3) Soweit Nebenkosten, die mit Nebenkosten im Sinne des vorstehenden Absatzes 2 vergleichbar sind, nachweislich neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, auch diese auf den Mieter umzulegen und hierüber abzurechnen.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die Anschluss-, Lieferungs- und Versorgungsverträge für die allein bei ihm anfallenden Nebenkosten, insbesondere Strom-, Wasser- und Brennstofflieferverträge - soweit möglich - unmittelbar selbst mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuschließen und mit diesem direkt abzurechnen. Der Vermieter verpflichtet sich, den für einen Versorgungsvertrag zwischen dem Mieter und einem Versorgungsträger erforderlichen Anschluss bereitzustellen. Die Wartung und

Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Anschlusses ist Sache des Mieters. Eine Haftung des Vermieters für eventuelle Störungen bzw. Ausfälle, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist ausgeschlossen.

- (5) Über die Nebenkostenvorauszahlungen wird der Vermieter jährlich abrechnen. Hierbei handelt es sich um keine Ausschlussfrist. Bei Verzögerung der Abrechnung ist der Mieter nicht berechtigt, die in der vorangehenden Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen zurückzufordern oder die laufenden Vorauszahlungen zurückzubehalten. Ergibt sich aus der Abrechnung mit den vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen ein Nachzahlungsbetrag / ein Guthaben, so ist der Nachzahlungsbetrag / das Guthaben innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Der Vermieter wird den Mieter in der jeweiligen Nebenkostenabrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben auf die Ausschlussfrist besonders hinweisen.

Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Rechnungsbelege für die Abrechnungen nur am Sitz des Vermieters eingesehen werden können. Nach Wahl des Vermieters können dem Mieter auch Kopien der Rechnungsbelege übersandt werden.

- (6) Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, so erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Restmietzeit zur Zeit der Abrechnungsperiode. Eine stichtagsbezogene Abrechnung durch den Vermieter ist ebenfalls möglich.
- (7) Der Mieter ist verpflichtet, die in dem Mietgegenstand vorhandenen Heizeinrichtungen während der Heizperiode in Betrieb zu halten, um Frostschäden zu vermeiden.

## **§ 6 Umlageschlüssel Nebenkosten**

Soweit Nebenkosten nachweislich nur für den Mietgegenstand des Mieters anfallen, sind sie allein von diesem zu tragen. Nebenkosten, die der Mieter gemäß § 5 Abs. 4 direkt bezieht, hat er direkt zu bezahlen; sie sind nicht Gegenstand von Nebenkostenvorauszahlungen und daher vom Mieter direkt abzurechnen.

Soweit die Heizkostenverordnung (HeizKV) anwendbar ist, werden in den Anwendungsbereich der HeizKV fallende Nebenkosten, insbesondere Kosten der zentralen Warmwasser- und Heizenergieversorgung, nach den Vorgaben der HeizKV umgelegt und abgerechnet. Der Vermieter wird innerhalb der Vorgaben der HeizKV die Anteile der verbrauchsabhängigen Kosten zu 70% und der verbrauchsunabhängigen Kosten zu 30% berücksichtigen.

Im Übrigen, d.h. außerhalb des Anwendungsbereichs der vorstehenden Absätze 1 und 2, erfolgt die Umlage von Nebenkosten auf den Mieter im Verhältnis der Größe der

Mietflächen des Mietgegenstands des Mieters zur Größe der Gesamtmietfläche des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet.

Der Vermieter kann nach billigem Ermessen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit gemäß § 315 BGB Umlageschlüssel, Abrechnungszeiträume und die Bildung von Nebenkosteneinheiten bzw. Abrechnungskreisen festlegen und ändern, insbesondere bei Flächenänderungen aufgrund von baulichen Änderungen des Gebäudes oder von Gebäudeteilen, bei Änderungen der Vermietung im Gebäude oder auch bei Änderungen des Nutzungszwecks einzelner Mieteinheiten oder vermietbarer Flächen. Der Vermieter ist insbesondere berechtigt, als Gesamtmietfläche die Hauptmietflächen, ohne Nebenflächen, wie zum Beispiel Lagerflächen oder Stellplätze, anzusetzen.

## § 9

### Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands an Dach und Fach. „**Dach**“ in diesem Sinne ist die Dachkonstruktion nebst Eindeckung und Zubehör (z.B. Dachrinnen). „**Fach**“ in diesem Sinne sind die tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken und tragende Wände und innerhalb des Mauerwerks verlegte technische Einrichtungen, insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in den Mietgegenstand), die Fassade nebst Fassadenverkleidung und der/die Schornstein/e. Nicht hiervon erfasst ist die Verglasung der Fenster nebst Beschlagteilen und sonstigen mechanisch beweglichen Teilen. Ebenfalls nicht umfasst sind sämtliche Außentüren und -tore sowie Eingangsportale, jeweils soweit sie ausschließlich vom Mieter genutzte Flächen abschließen.

Soweit nicht der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands verpflichtet ist, übernimmt der Mieter diese Verpflichtungen, soweit der Mietgegenstand betroffen ist.

Der Mieter übernimmt insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung aller ihm zur exklusiven Nutzung überlassenen Teile des Mietgegenstands, die der direkten Abnutzung durch den Gebrauch des Mietgegenstands ausgesetzt sind, z.B. der Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, WC-Spülen, Wasch- und Spülbecken, Kleinlüfter, Gas- und Elektrogeräte, Warmwasserbereiter, Heizungs- und sonstigen Einrichtungen, jeweils soweit sie sich im ihm zur exklusiven Nutzung überlassenen Teil des Mietgegenstands befinden. Leitungsverstopfungen hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er die Verstopfung verursacht hat. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen, sofern er sie verursacht hat.

Der Mieter ist zur Instandhaltung oder Instandsetzung nicht verpflichtet, wenn der Vermieter durchsetzbare Gewährleistungsansprüche gegen Dritte hat, vorausgesetzt, der Mieter hat den Mangel unverzüglich angezeigt. Ferner ist der Mieter zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Hinblick auf vom Vermieter zu vertretene

Schäden sowie Mängel, die bereits bei Mietbeginn vorhanden waren, oder durch höhere Gewalt verursachte Schäden nicht verpflichtet. Gleiches gilt, wenn der Mieter nachweisen kann, dass die Beschädigungen nicht auf seinem Mietgebrauch beruhen und nicht durch ihn, bei ihm beschäftigte Personen oder sonstige Dritte (insbesondere Kinder der Kindertagesstätte und deren Eltern/Verwandte/Betreuungspersonen, Lieferanten, Kunden oder Besucher des Mieters) hervorgerufen wurden, die durch ihn in Berührung mit dem Mietgegenstand gekommen sind.

Instandhaltung im Sinne dieses Mietvertrags umfasst die Maßnahmen zur Erhaltung der Tauglichkeit zum bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstands, um Schäden durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zu vermeiden, einschließlich der laufenden Wartung. Instandsetzung umfasst die über die Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Tauglichkeit des Mietgegenstands zum bestimmungsgemäßen Gebrauch, einschließlich der Reparatur und des im Rahmen von Reparaturen erforderlichen Austauschs einzelner Bauteile, nicht jedoch die vollständige Erneuerung einer Einrichtung oder Anlage (Neubeschaffung).

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Er wird den Mietgegenstand in einem jederzeit funktionsfähigen und zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen und diese auf seine Kosten von Ungeziefer frei zu halten. Etwaige Schäden wird er dem Vermieter unverzüglich mitteilen. Für etwaige durch eine nicht rechtzeitige Mitteilung verursachte Schäden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (3) Der Mieter ist auf seine Kosten zur Durchführung der nach dem Zustand des Mietgegenstands erforderlichen Schönheitsreparaturen verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen zählen die Erneuerung des Innenanstrichs der Wände, Decken, Türen, Fenster, Heizkörper und eine fachgerechte Reinigung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen sind, soweit dies nach dem Zustand des Mietgegenstands erforderlich ist, in regelmäßigen Abständen vorzunehmen.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter jedoch nur, soweit die Abnutzungen auf seinem Mietgebrauch beruhen oder sonst durch ihn, bei ihm beschäftigte Personen oder sonstige Dritte hervorgerufen wurden, die durch ihn in Berührung mit dem Mietgegenstand gekommen sind (insbesondere Kinder der Kindertagesstätte und deren Eltern/Verwandte/Betreuungspersonen, Lieferanten, Kunden oder Besucher des Mieters).

Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

- (4) Unbeschadet der vorstehenden Regelungen trägt der Mieter die Kosten für Reparaturmaßnahmen innerhalb des Mietgegenstands (Kleinreparaturen) bis zur Höhe von brutto EUR 300,00 im Einzelfall und brutto bis zur Höhe einer Monatskaltmiete pro Kalenderjahr.
- (5) Die vorstehenden Bestimmungen regeln lediglich die Verpflichtung zur Durchführung der genannten Maßnahmen. Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Vertragspartei, die zur Durchführung einer Maßnahme verpflichtet ist, auch die dafür entstehenden Kosten

zu tragen. Die dem Vermieter durch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung entstehenden Kosten können jedoch in dem in § 5 vereinbarten Umfang als Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit nicht Dach und Fach betroffen sind. Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von durch den Mieter veranlassten Erweiterungen der technischen Anlagen hat der Mieter auch insoweit zu tragen, als der Vermieter die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen hat.

- (6) Der Mieter ist zudem im Rahmen seiner Verpflichtungen zur Tragung von Nebenkosten auch zur Tragung der anteiligen Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen für die Gemeinschaftsflächen, soweit nicht Dach und Fach betroffen ist, verpflichtet. Die hierfür vom Mieter zu tragenden Kosten dürfen 10 % der Jahreskaltmiete pro Kalenderjahr nicht übersteigen.

## **§ 12 Versicherungen**

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, zu Lasten der auf den Mieter umlegbaren Nebenkosten Versicherungen für Elementarschäden, insbesondere Feuer-, Wasser-, Sturmschäden sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Kosten für diese Versicherungen werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung gemäß § 5 dieses Vertrages auf den Mieter umgelegt.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein der Mieter.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, seine Ausstattung, Einrichtung und Inventar zum Neuwert zu versichern. Sämtliche nachstehenden Versicherungen sind bis zum Mietbeginn abzuschließen, während der Mietdauer aufrechtzuerhalten und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen:
- a) eine Hausrat- / Inhaltsversicherung;
  - b) eine Betriebshaftpflichtversicherung (Personen-, Sach- und Vermögensschäden) und
  - c) etwaige sonst erforderliche Versicherungen für die Nutzung des Mietgegenstands im Rahmen des Mietzwecks.

Für die oben genannten Versicherungen wird der Mieter entsprechende Kopien der Policen dem Vermieter auf Verlangen zur Verfügung stellen.

Der Abschluss einer Glasbruchversicherung wird dem Mieter empfohlen; das Glasbruchrisiko liegt beim Mieter.

- (4) Dem Mieter ist bekannt, dass bei Verlust von Schlüsseln oder sonstigen Zutrittsberechtigungen zum Mietgegenstand oder dem Gesamtobjekt ein Austausch der

gesamten Schließanlage des Objekts erforderlich sein kann. Dem Mieter wird daher ferner empfohlen, eine Schlüsselversicherung für den Verlust von ihm übergebenen Schlüsseln oder ähnlichen Zutrittsberechtigungen, wie beispielsweise Codekarten, zum Mietgegenstand oder dem Gesamtobjekt abzuschließen.

## **§ 14 Kündigung**

- (1) Während der Festmietzeit gemäß § 3 Abs. 2 ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 16 Verkehrssicherungspflicht**

- (1) Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sämtliche von ihm exklusiv genutzten Flächen des Mietgegenstands (insbesondere auch hinsichtlich der Kita-Außenanlagen).
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter von jeglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, die dem Mieter nach dem vorstehenden Absatz 1 zukommen, auf erstes Anfordern freizustellen.
- (3) Der Mieter hat innerhalb des Mietgegenstands die ungehinderte Nutzbarkeit der Fluchtwege in ausreichender Breite sicherzustellen. Notausgänge sind freizuhalten.