

UR-Nr: R ...../2020

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**Bauverpflichtung, Selbstnutzungsverpflichtung und Ankaufsrecht**

Heute, den .....

.....

erschieden vor mir,

**beauftragter Notar,**

in den Amtsräumen in .....

1. Herr Daniel Enzensperger, geb. am [REDACTED]  
geschäftsansässig: Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn,  
dem Notar persönlich bekannt,  
hier handelnd nicht für sich selbst, sondern für die  
Gemeinde Kressbronn,  
Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B.  
kraft Amtes als Bürgermeister
2. [REDACTED] geb. am...  
[REDACTED]  
Ausgewiesen durch Personalausweis

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich auf Ansuchen der Erschienenen bei deren gleichzeitiger Anwesenheit ihren Erklärungen entsprechend was folgt:

**I. Grundbuchstand**

[REDACTED] ist im Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg, Gemeinde Kressbronn am Bodensee, Grundbuch von **Kressbronn**

**Blatt ...**

als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes,  
der Gemarkung Kressbronn eingetragen:

**Blatt ..., BV Nr. ...:**

Flst. 1322/1 ... zu ... a und ... m<sup>2</sup>

Als Belastungen sind im Grundbuch eingetragen:

Abteilung II: ...

Abteilung III: ...

## **Aktueller Grundbuchstand von Notar zu ergänzen.**

### **II. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Kressbronn beabsichtigt, einen Bebauungsplan „Betzauerstraße-Fallenbachweg – Teiländerung“ zu erlassen, dessen erster Entwurf vom 19.04.2019 stammt und den Beteiligten bekannt ist.

beabsichtigt das Flst. 1322/1 mit Wohnbebauung zu bebauen, falls der Bebauungsplan in Kraft tritt. Die Gemeinde Kressbronn möchte für den Fall der Überplanung sicherstellen, dass die Gebäude innerhalb bestimmter Frist errichten und dann als selbstgenutztes Wohneigentum nutzen.

### **III. Bauverpflichtung**

verpflichtet sich, das ihm gehörige Flst. 1322/1

bis innerhalb von **zwei Jahren** ab Inkrafttreten eines Bebauungsplanes „Betzauerstraße-Fallenbachweg – Teiländerung“

mit einem oder mehreren Wohngebäuden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, zu bebauen (Baubeginn),

bis innerhalb von **einem Jahr** ab Inkrafttreten eines Bebauungsplanes „Betzauerstraße-Fallenbachweg – Teiländerung“

einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder die Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren hierfür bei der zuständigen Behörde einzureichen und

bis innerhalb von **vier Jahren** ab Inkrafttreten eines Bebauungsplanes „Betzauerstraße-Fallenbachweg – Teiländerung“

dieses Bauvorhaben fertig zu stellen.

Fertiggestellt i.S.d. dieses Vertrages ist das jeweilige Bauvorhaben, sobald es bezugsfertig ist. Besteht das Bauvorhaben aus mehreren selbständigen Wohneinheiten, ist es fertiggestellt, wenn alle Wohneinheiten bezugsfertig sind.

### **IV. Veräußerungsverbot; Selbstnutzungsverpflichtung; Einheimischenmodell**

verpflichtet sich, die nach III. errichteten Wohngebäude für

180 volle Monate

ab Fertigstellung jeweils selbst als Hauptwohnung zu nutzen und diese insbesondere nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Kressbronn an Dritte zu veräußern oder zu vermieten.

Die Gemeinde Kressbronn wird dem jeweiligen Eigentümer die Zustimmung zur Veräußerung und damit verbundenen Beendigung der Selbstnutzung erteilen, sofern der Eigentümer an einen Dritten veräußert, der entsprechend den Kriterien der Richtlinien der Gemeinde Kressbronn am Bodensee über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell (Wohnbauflächenvergaberichtlinien I) ermittelt wurde.

Der jeweilige Eigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, der Gemeinde Kressbronn die Veräußerungsabsicht und den beabsichtigten Verkaufspreis schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde Kressbronn ist anschließend berechtigt, die Veräußerungsabsicht und den Verkaufspreis ortsüblich bekannt zu machen und dabei mögliche Bewerber innerhalb einer von der Gemeinde Kressbronn zu bestimmenden Frist um den Erwerb des jeweiligen Flst. einzuladen. Die eingehenden Bewerbungen hat die Gemeinde Kressbronn dem jeweiligen Eigentümer nach Fristablauf unverzüglich zu übermitteln. Unter den fristgerechten Bewerbern ist der Käufer dann entsprechend den Richtlinien der Gemeinde Kressbronn am Bodensee über die Vergabe von kommunalen Wohnbauflächen im Einheimischenmodell (Wohnbauflächenvergaberichtlinien I) auszuwählen. Falls mehrere Bewerber punktgleich wären, entscheidet der jeweilige Eigentümer nach seiner Wahl zwischen diesen. Falls keine zulässige Bewerbung entsprechend diesen Richtlinien innerhalb der Frist eingeht, gilt die Zustimmung zur Veräußerung als verweigert.

Die Gemeinde Kressbronn hat diese Ermittlung möglicher Bewerber innerhalb von 12 Monaten ab schriftlicher Anzeige von Veräußerungsabsicht und Verkaufspreis ihr gegenüber durchzuführen. Die Frist ist dabei gewahrt, wenn die Gemeinde Kressbronn mögliche Bewerber zur Bewerbung innerhalb dieser Frist einlädt. Wenn die Gemeinde Kressbronn diese Frist versäumt, gilt die Zustimmung zur Veräußerung an einen Dritten als erteilt.

Die Zustimmung zur Veräußerung wird von der Gemeinde Kressbronn stets nur unter der Bedingung erteilt, dass sich der Erwerber im Kaufvertrag auch im Verhältnis zur Gemeinde Kressbronn verpflichtet, die nach III. errichteten Wohngebäude für die auf 180 Monate restlich verbleibende Zeit selbst als Hauptwohnung zu nutzen und diese insbesondere nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Kressbronn, die ebenfalls nach o.g. Regelungen zu erteilen ist, an Dritte zu veräußern (Weitergabeverpflichtung). Die Weitergabeverpflichtung gilt dabei auch für die Regelungen über die Vertragsstrafe (Ziff. VI) und das Ankaufsrecht (Ziff. VII) entsprechend.

#### **V. Härtefall**

Die Gemeinde Kressbronn ist auch dann verpflichtet, einer Veräußerung oder Vermietung zustimmen, wenn die Verpflichtung zur Selbstnutzung das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers an der Verwertung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für den jeweiligen Eigentümer eine unangemessene Härte darstellen würde.

#### **VI. Vertragsstrafe**

Der Eigentümer [REDACTED] verpflichtet sich, für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus Ziff. IV unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs eine Vertragsstrafe an die Gemeinde Kressbronn zu bezahlen, die von der Gemeinde Kressbronn nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls festzusetzen ist und vom zuständigen Gericht auf Angemessenheit überprüft werden darf.

Die Parteien sind sich dabei einig, dass die Vertragsstrafe jedenfalls auf die durch die Überplanung bewirkte Bodenwertsteigerung des Grundstücks begrenzt ist und außerdem maximal einen Betrag von 250.000,00 € beträgt.

Die Parteien sind sich unbeschadet der vorgenannten Obergrenzen weiter einig, dass eine Vertragsstrafe in der Höhe des Mehrerlöses, der sich aus der Wertsteigerung des Grundstücks vom Zeitpunkt der Überplanung (Baulandpreis) bis zur Verwirkung der Vertragsstrafe bei Veräußerung des Grundstücks ergibt, jedenfalls nicht unangemessen wäre.

Die Vertragsstrafe wird nicht verwirkt, wenn die Gemeinde das Ankaufsrecht nach Ziff. VII. ausübt.

## **VII. Ankaufsrecht**

Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen das Veräußerungsverbot und die Selbstnutzungsverpflichtung aus Ziff. III., oder IV., räumt der Eigentümer der Gemeinde Kressbronn ein Ankaufsrecht ein. Hierzu gibt der Eigentümer bereits jetzt das als **Anlage 1** zu dieser Urkunde angeschlossene unwiderrufliche Verkaufsangebot ab, dass die Gemeinde Kressbronn nur innerhalb der Frist der Selbstnutzungsverpflichtung lt. Ziff. IV durch notariell zu beurkundende Annahmeerklärung annehmen kann.

## **VIII. Auflassungsvormerkung**

**\_\_\_\_\_ bewilligt** und beide Vertragsteile **beantragen**, eine Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Kressbronn im Grundbuch des Flst. 1322/1 im Rang nach den in Ziffer I. bezeichneten und etwaig unter Mitwirkung der Gemeinde Kressbronn beantragten Eintragungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung nach Annahme des Angebots lt. Anlage 1 einzutragen. Eintragung an schlechterer Rangstelle ist nur aufgrund ausdrücklicher Anweisung des amtierenden Notars zulässig.

## **IX. Aufschiebende Bedingung; Haftungsausschluss**

Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplan „Betzauerstraße-Fallenbachweg – Teiländerung“ in Kraft tritt.

Die Parteien stellen dabei klar, dass dem Bebauungsplankonzept keine Verbindlichkeit im Hinblick auf die von der Gemeinde Kressbronn zu treffende Abwägung nach § 1 Abs. 5 - 7 BauGB zukommt und die Gemeinde in ihrer Planungskompetenz ungebunden und umfassend berechtigt bleibt. Ein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes oder eines bestimmten Inhaltes eines Bebauungsplanes wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Die aufschiebende Bedingung ist daher auch erfüllt, wenn ein Bebauungsplan in Kraft tritt, der im Verhältnis zum Bebauungsplanentwurf planungsbedingte oder abwägungsbedingte Änderungen beinhaltet. Dieser letztendliche Bebauungsplan tritt damit anstelle des Bebauungsplanentwurfes.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt oder falls der Bebauungsplan durch die Wahrnehmung sonstiger kommunaler Rechte, wie etwa ein Bürgerbegehren, aufgehoben wird.

## **X. Vollmacht des Notars**

Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, alle Erklärungen – auch Genehmigungen – zu diesem Vertrag, dessen Durchführung und Vollzug unter Entwurfsfertigung einzuholen, abzugeben und entgegenzunehmen und alle Anträge – auch getrennt – über § 15 Grundbuchordnung hinaus zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, sowie Rangbestimmungen vorzunehmen. Erklärungen sollen – behördlich nur, falls sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt werden – mit Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und wirksam sein.

## **XI. Hinweise, weitere Erklärungen**

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

... (Hinweise des Notars)

## **XII. Kosten, Abschriften, Steuern**

Sämtliche mit gegenwärtiger Beurkundung verbundenen Kosten bei Gericht und Notar (insbesondere des Beurkundungsverfahrens einschließlich Vollzugs- und Betreuungsgebühr) trägt [REDACTED], soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist.

Abschriften dieser Urkunde erhalten:

- jeder Vertragsteil,
- Grundbuchamt,
- Genehmigungsbehörden,
- 
- 

### **XIII. Salvatorische Klausel**

Teilunwirksamkeiten im weitesten Sinne berühren die Wirksamkeit der übrigen Urkunde nicht. Unwirksame Klauseln und Bestimmungen sind so zu ersetzen, wie sie dem in dieser Urkunde zum Ausdruck gekommenen wirtschaftlichen Ziele am nächsten kommen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Unterschriften

Dienstsiegel Notar