

[REDACTED]

Beurkundet am [REDACTED] in  
Ravensburg.

Vor mir,

**Notar Wolfgang Früh**

mit dem Amtssitz in Ravensburg sind heute in meiner Kanzlei, Karlstraße 12, gleichzeitig  
anwesend:

1. **Frau Martina Knödler,**  
Stadtamtfrau bei der Stadt Ravensburg,  
dienstansässig in 88214 Ravensburg, Rudolfstraße 22,  
in dieser Urkunde handelnd ausschließlich als Bevollmächtigte der

**Stadt Ravensburg,**  
mit Postanschrift wie oben,

aufgrund der in Urschrift vorliegenden und dem Vertrag in beglaubigter  
Abschrift beigefügten Vollmacht vom 19. Februar 2015,

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

[REDACTED]

Frau Knödler ist mir aus Vorterminen persönlich bekannt; die [REDACTED] haben sich  
ausgewiesen durch ihre Personalausweise. Die Anwesenden erklären zur notariellen  
Beurkundung diesen

## KAUFVERTRAG

### § 1 Verfahren, Entwurf

Die Stadt Ravensburg wird in dieser Urkunde als Verkäuferin bezeichnet. Die Anwesenden  
Ziff. 2 und 3 werden in dieser Urkunde als Käufer bezeichnet.

Die Käufer bestätigen, dass ihnen der Entwurf dieses Kaufvertrags vom Notar mindestens  
zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wurde und dass ausreichend Zeit

und Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen und sich (auch steuerlich) beraten zu lassen.

## **§ 2 Urteil des Bundesverwaltungsgerichts**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 S. 30) - SUP-Richtlinie - unvereinbar ist. Bei dem von der Verkäuferin an die Käufer veräußerten Wohnbauplatz handelt es sich um Bauland, das nach § 13b BauGB entwickelt wurde. Dabei handelt es sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler des Bebauungsplans nach § 214 BauGB.

Die Stadt Ravensburg versichert nach Prüfung des gegenwärtigen Sach- und Rechtsstands auf Rückfrage des Notars:

1. Der einschlägige Bebauungsplan 'Taldorf Süd' wurde am 02.10.2021 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen i. S. d. § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Ein etwaiger aus der Anwendung des § 13b BauGB resultierender Verfahrensfehler ist nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (vgl. § 215 Abs. 1 BauGB). Daher wurde der Verfahrensfehler durch Zeitablauf unbeachtlich und der Bebauungsplan 'Taldorf Süd' bleibt trotz des Fehlers wirksam. Eines ergänzendes/heilendes Verfahren (ggf. i.V.m. mit dem seit dem 1. Januar 2024 geltenden § 215a BauGB n.F.) bedarf es nicht und ein solches ist auch nicht vorsorglich vorgesehen.
2. § 215 Abs. 1 BauGB greift im Rahmen eines etwaigen Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) Platz, sodass der Bebauungsplan nicht mehr vom Verwaltungsgerichtshof Mannheim für ungültig erklärt werden kann.
3. § 215 Abs. 1 BauGB greift (was jedoch nicht höchstrichterlich geklärt ist) auch im Rahmen eines etwaigen Baugenehmigungsverfahrens Platz, sodass eine rechtmäßige Baugenehmigung erteilt werden kann und nach ihrer Erteilung nicht mehr auf Grund von Rechtsbehelfen Dritter (z.B. Widerspruch oder Anfechtungsklage) oder im Wege der „Selbstkorrektur“ der Baurechtsbehörde gemäß §§ 48 ff. LVwVfG BW wegen des vorgenannten Verfahrensfehlers zurückgenommen, widerrufen oder sonst aufgehoben werden kann.
4. Die herrschende (aber umstrittene) Meinung in der baurechtlichen Wissenschaft und Praxis erachtet die Vorschrift des § 215 Abs 1 BauGB als mit dem (höherrangigen) Recht der Europäischen Union vereinbar. Gegenteilige Gerichtsentscheidungen sind nicht bekannt.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er selbst kein Experte auf dem Gebiet des Baurechts ist und daher nicht abschließend prüfen kann, ob die rechtlichen Ausführungen der Stadt Ravensburg zutreffen, hierzu aber vorab ein unabhängiges Rechtsgutachten (beispielsweise eines Hochschullehrers) durch die Beteiligten eingeholt werden könnte oder sich die Käuferseite durch einen Experten auf dem Gebiet des Baurechts (z.B. einen Fachanwalt für Baurecht) parteiisch beraten lassen könnte. Er hat überdies dazu geraten, vor Vertragsschluss

den Abschluss des Kaufvertrags und die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens auf Grundlage des übersandten Vertragsentwurfs mit dem finanzierenden Kreditinstitut zu klären.

Der Notar hat schließlich auch auf die Wichtigkeit der Einholung einer umfassenden (möglichst nicht im vereinfachten Verfahren zu erteilenden) Baugenehmigung und die Unsicherheiten eines bloßen Kenntnissgabeverfahrens hingewiesen und dazu geraten, die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens bereits vor dem heutigen Vertragsschluss mit der für die Erteilung zuständigen Baurechtsbehörde zu klären. Der Notar hat außerdem dazu geraten, mit dem Bau erst zu beginnen und auch Bauverträge erst abzuschließen, wenn eine Baugenehmigung wie vorstehend beschrieben erteilt wurde und in Bestandskraft erwachsen ist.

### § 3 Verkauf

Die Stadt Ravensburg, die Verkäuferin, verkauft an die Ehegatten

[REDACTED]  
in Miteigentum.

das im Grundbuch des Amtsgerichts Ravensburg für Taldorf [REDACTED] eingetragene Grundstück Gemarkung Taldorf

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Gebäude- und Freifläche	

Das Grundstück ist in Abteilung II und III des heute vom Notar eingesehenen Grundbuchs lastenfrei.

Das Grundstück ist im mitbeurkundeten, zur Durchsicht vorgelegten und genehmigten Lageplan dargestellt (**Anlage 1**).

### § 4 Kaufpreis, Anschlussbeiträge etc.

1. Der Kaufpreis für das teilerschlossene Grundstück beträgt [REDACTED] (unerschlossener Grundstückspreis: [REDACTED] zzgl. Abwasserbeitrag in Höhe von [REDACTED])
2. In diesem Kaufpreis ist der Abwasserbeitrag, bestehend aus den Teilbeträgen für den öffentlichen Abwasserkanal und den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerks für eine Grundstücksfläche von [REDACTED] und die nach Bebauungsplan zulässige Geschossfläche von [REDACTED] in Höhe von [REDACTED] Euro ([REDACTED] pro m<sup>2</sup>) nach §§ 20, 29 KAG i.V. m. der Abwassersatzung der Stadt Ravensburg enthalten. Die Abwasseranlagen sind betriebsfertig hergestellt.
3. Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets obliegt der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler. Die Wasserversorgungsanlagen sind bereits vollständig betriebsbereit hergestellt.

Der vom Anschlussnehmer zu tragende Wasserversorgungsbeitrag (Kostenerstattung) nach §§ 20, 29 KAG i. V. m. der Wasserversorgungssatzung der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler – WVG wurde der Stadt Ravensburg in Rechnung gestellt und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Der auf den Vertragsgegenstand entfallende Beitrag der Kostenerstattung beträgt nach der Wasserversorgungssatzung der WVG Wolketsweiler bei einem Nutzungsfaktor von

Grundstücksfläche	Nutzungs-faktor	Nutzfläche (NF)	Beitrag pro m <sup>2</sup> NF	Erstattungsbetrag
Mehrwertsteuer 7%				
Summe:				

und ist der Stadt Ravensburg von den Käufern zu erstatten und zusammen mit dem Kaufpreis zahlungsfällig.

4. Im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten ist der Erschließungsbeitrag für die Erschließungsstraße [REDACTED] nach §§ 20, 33 KAG i.V.m. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ravensburg.

Die Erschließungsstraße ist noch nicht endgültig hergestellt, die Beitragspflicht noch nicht entstanden.

Der Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz wird in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt abgelöst.

Wegen der Berechnung und der Rechtswirksamkeit dieses Ablösungsbetrages wird auf die mitbeurkundete **Anlage 2** 'Ablösung des Erschließungsbeitrages' verwiesen. Diese Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Der Textteil wird in Gegenwart des Notars vorgelesen, der Planteil zur Durchsicht vorgelegt und beides von den Anwesenden genehmigt.

5. Fälligkeit

Der teilerschlossene Grundstückskaufpreis (inkl. Abwasserbeitrag) in Höhe von		
die Ablösesumme für die Erschließungsbeiträge in Höhe von		
die Kostenerstattung (incl. MwSt.) für den Wasserversorgungsbeitrag		
Insgesamt		

ist innerhalb von vier Wochen ab heute auf das Konto der Stadt Ravensburg

IBAN DE 45 6505 0110 0048 0002 06

unter Angabe des Verwendungszwecks: BG Taldorf Süd, [REDACTED] zur überweisen.

Die Zahlung ist ohne weitere Aufforderung so zu leisten, dass der Betrag am Fälligkeitstag auf dem genannten Konto zur Verfügung steht.

Die Käufer kommen ohne Mahnung in Verzug, falls fällige Zahlungen bis zum Fälligkeitstag nicht bezahlt werden. Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Auf die Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen hat der Notar hingewiesen.

#### 6. Sonstige Kosten

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten der Hausanschlüsse und Privatleitungen, also sämtlicher weiterer Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, usw.). Diese Kosten werden von den Käufern selbst getragen.

### § 5 Bauprogramm, Baufristen, Rücktritt

1. Die Käufer erwerben den Vertragsgegenstand ausschließlich zur Bebauung mit einem [REDACTED] samt Nebenanlagen. Die Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Taldorf Süd“, der den Käufern nach ihrer Bestätigung bekannt ist.
2. Dafür gelten folgende Fristen:
  - a. Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten): innerhalb von **2 Jahren** nach Beurkundung dieses Kaufvertrages.
  - b. Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit): spätestens **2 Jahre** nach Baubeginn.
3. Die vorgenannten Fristen können auf begründeten Antrag hin durch die Verkäuferin angemessen verlängert werden, wenn die Käufer schuldlos gehindert sind, die Fristen einzuhalten.
4. Die notwendigen baurechtlichen Verfahren sind von den Käufern so rechtzeitig einzuleiten, dass der Termin für den Baubeginn eingehalten werden kann.
5. Die Parteien vereinbaren folgendes Rücktrittsrecht für die Käufer:
  - a) Sollte aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (vgl. § 2), wozu sämtliche Umstände zählen die unmittelbar oder mittelbar auf der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB beruhen oder mit dieser zusammenhängen, eine rechtmäßige Baugenehmigung innerhalb einer Frist von achtzehn Monaten nach Beurkundung dieses Kaufvertrages nicht erteilt werden können oder eine erteilte Baugenehmigung nicht in Bestandskraft erwachsen sein, können die Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten. Der Rücktritt muss innerhalb von zwei Monaten nach Fristablauf in Schriftform gegenüber der Verkäuferin erklärt werden. Das notwendige baurechtliche Verfahren ist von den Käufern so rechtzeitig einzuleiten, dass die vorgenannte Frist eingehalten werden kann.
  - b) Ein entsprechendes Rücktrittsrecht gilt – ungeachtet der vorstehenden Frist – für den Fall,

- aa. dass aufgrund der vorgenannten Umstände entweder die Bebaubarkeit als Wohnbauplatz (etwa im Kenntnisgabeverfahren) untersagt wird, oder
- bb. dass eine bereits erteilte Baugenehmigung aufgrund der vorgenannten Umstände behördlicherseits zurückgenommen wird (§ 48 Abs. 3 LVwVfG BW bleibt unberührt), oder
- cc. dass eine bereits erteilte Baugenehmigung in Folge einer Rechtsbehelfseinlegung eines Dritten aufgrund der vorgenannten Umstände behördlicherseits (§ 72 VwGO) oder erstinstanzlich gerichtlich (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO) aufgehoben wird, oder
- dd. sich auf sonstige Weise aufgrund der vorgenannten Umstände abschließend herausstellen sollte, dass der Bauplatz nicht entsprechend bebaubar ist.

Das Rücktrittsrecht aus den vorgenannten Gründen (aa., bb., cc. und dd.) muss innerhalb von zwei Monaten nach Zugang eines entsprechenden Bescheides, Beschlusses, Urteiles oder der Kenntnisnahme von sonstigen Umständen, die eine entsprechende Bebaubarkeit abschließend ausschließen, in Schriftform gegenüber der Verkäuferin erklärt werden. Im Falle des Vorliegens mehrerer Rücktrittsgründe ist das frühere Ereignis für das Anlaufen und Erlöschen der Rücktrittsfrist maßgeblich.

Die Käufer sind nicht zum Ergreifen von Rechtsmitteln gegen eine ablehnende Entscheidung einer Behörde oder eines Gerichts verpflichtet, ebenso wenig gegen die Rücknahme einer erteilten Baugenehmigung durch die Behörde.

- c) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts gelten grundsätzlich die §§ 346 ff. BGB, soweit nicht nachfolgend modifiziert. § 325 BGB bleibt unberührt.

Der erhaltene Kaufpreis sowie etwaige weitere geleistete Beiträge, insbesondere Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag und für Erschließungskosten, sind binnen zwei Monaten nach Zugang der Rücktrittserklärung von der Verkäuferin zinslos zu erstatten, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Kaufgrundstückes an die Verkäuferin. Die Käufer schulden hingegen keinen Nutzungsersatz.

Sämtliche Kosten, die unmittelbar durch die Ausübung des Rücktrittsrechts entstehen, trägt die Verkäuferin. Hierzu zählen insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten für die Rückabwicklung, die Notar- und Grundbuchkosten für den heutigen Vertrag und seinen Vollzug sind den Käufern zu erstatten.

Alle etwaigen sonstigen Aufwendungen, etwa im Zusammenhang mit Planung, mit Bodengutachten, mit etwaigen abgeschlossenen Bauverträgen oder mit der Finanzierung der Käufer (z.B. Notar- und Grundbuchkosten für die Bestellung von Grundpfandrechten, Bereitstellungszinsen oder eine Vorfälligkeitsentschädigung nach Kündigung des Darlehens) tragen jedoch – vorbehaltlich etwaiger Schadensersatzansprüche bei Verschulden der Verkäuferin (vgl. § 325 BGB), vorbehaltlich des Ersatzes etwaiger notwendiger Verwendungen und etwaiger Aufwendungen, durch die die Verkäuferin bereichert ist, gemäß § 347 Abs. 2 BGB sowie vorbehaltlich etwaiger, vom Rücktritt unberührt bleibender Ansprüche auf Entschädigung gem. § 48 Abs. 3 LVwVfG BW – die Käufer selbst und erhalten hierfür keinen Ersatz.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass für die Käufer aufgrund der vorgenannten Regelungen ein nicht auszuschließendes Restrisiko verbleibt, wonach sie im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages von den Kosten etwaiger – insbesondere der vorgenannten – Aufwendungen nicht freigestellt werden, jene in diesem Falle auch nicht ersetzt werden und insoweit vollumfänglich bei den Käufern verbleiben.

Der Notar hat dazu geraten, sich in einem etwaigen Darlehensvertrag ggf. ein Rücktrittsrecht vorzubehalten und Grundpfandrechte – jedenfalls im Hinblick auf die Baufinanzierung – erst nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung zu bestellen.

### § 6 Wiederkaufsrecht

1. Die Verkäuferin behält sich ein Wiederkaufsrecht i. S. d. §§ 456 ff. BGB vor. Der Wiederkauf kommt mit der Erklärung der Verkäuferin gegenüber den Käufern, dass sie das Wiederkaufsrecht ausübt, zustande. Die Verkäuferin ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben, wenn die Käufer
  - a. nach Vertragsabschluss der Bauverpflichtung (Bauprogramm, Baufristen, Rücktritt) gemäß § 5 nicht nachkommen,
  - b. vor vollständiger Erfüllung ihrer Bauverpflichtung (Baufertigstellung) das Grundstück bzw. Teile davon weiterverkauft oder eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt.

2. Der Anspruch der Verkäuferin auf Rückübertragung des Eigentums aus dem Wiederkaufsrecht ist durch eine Vormerkung nach § 883 BGB im Grundbuch zu sichern. Die Eintragung dieser Vormerkung im Grundbuch wird allseits bewilligt und von der Stadt **beantragt**.

Die Verkäuferin wird mit der Vormerkung für das Wiederkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte zurücktreten, wenn sich das Kreditinstitut gegenüber der Stadt Ravensburg verpflichtet,

- a. Grundpfandrechte nur entsprechend des Baufortschritt zu valutieren,
  - b. gegenüber der Stadt Ravensburg keine sonstigen Forderungen aus mit den Käufern bestehenden Schuldverhältnissen (insbesondere Bereitstellungszinsen, Disagio, Provisionen, Bearbeitungsgebühren, sonstige Nebenleistungen, Entschädigungen usw.) geltend zu machen,
  - c. die unter lit. a) und b) genannten Verpflichtungen einem Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger aufzuerlegen.
3. Auf Antrag der Käufer wird die Verkäuferin die eingetragene Vormerkung löschen lassen, sobald die Käufer nachweisen, dass das Bauvorhaben im Rohbau erstellt ist. Die schuldrechtlichen Bestimmungen des Wiederkaufsrechts gelten jedoch bis zur vertragsmäßigen Herstellung des Bauwerkes (Baufertigstellung) weiter.
4. Übt die Stadt das Wiederkaufsrecht aus, erhalten die Käufer als Wiederkaufspreis:



teilweise absehen, wenn den Käufern die Verpflichtung zur Selbstnutzung aufgrund unverschuldeter Notlage nicht mehr zugemutet werden kann.

Auf eine Sicherung dieses bedingten Anspruchs z.B. durch Grundschuld verzichtet die Stadt Ravensburg.

### **§ 8 Besitzübergabe**

1. Die Besitzübergabe erfolgt Zug um Zug gegen vollständige Zahlung des in § 4 Ziff. 5 ausgewiesenen Gesamtbetrags und eventuell angefallener Verzugszinsen.
2. Gefahr, Nutzungen und Lasten gehen von der Besitzübergabe an auf die Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung. Ab Besitzübergabe tragen die Käufer künftig entstehende Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG), die über die in § 4 genannten Beiträge für die Ersterschließung hinausgehen.
3. Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentlichen Abgaben übernehmen die Käufer ab dem 01.01.2025.

### **§ 9 Mängelhaftung**

1. Das Grundstück ist, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist, frei von Rechten Dritter und frei von Belastungen nach Abteilung II und III des Grundbuchs zu übertragen.
2. Rechte und Ansprüche der Käufer wegen Mängeln werden ausgeschlossen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Hiervon ausgeschlossen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wenn die Verkäuferin diese Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen (§ 309 Ziffer 7 BGB).

3. Klargestellt wird: Der Vertragsgegenstand wird als Bauplatz für ein Wohngebäude verkauft. Dies wird als Beschaffenheit vereinbart, jedoch nicht verschuldensunabhängig garantiert. Die Gemeinde steht somit für die grundsätzliche entsprechende Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes ein, nicht jedoch für eine bestimmte Bebaubarkeit, und zwar mit der Maßgabe, dass § 442 Abs. 1 BGB – soweit möglich – keine Anwendung findet. Im Übrigen gilt:

Der Zustand, die Beschaffenheit, die Lage und die Größe des Grundstücks und der geltende Bebauungsplan sind den Käufern bekannt. Von der Verkäuferin wird keinerlei Haftung für die tatsächliche Beschaffenheit des Baugrundes übernommen.

Es ist Sache der Käufer, weitere Informationen über die Beschaffenheit des Baugrundstücks einzuholen und die für die Baumaßnahme erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen.

4. Nach einer orientierenden technischen Erkundung von BauGrundSüd und der hierzu vorliegenden Stellungnahme von HPC AG, ergaben sich bereichsweise für das Kaufgrundstück entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen, die oberhalb der Vorsorgewerte nach der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) lagen.

Die Stadt Ravensburg veranlasste einen Bodenaustausch; die Vorsorgewerte werden nun eingehalten. Auf die Aktennotiz von BauGrundSüd vom 17.01.2023, AZ 22 02 036, **Anlage 3**, und das Schreiben des Landratsamtes Ravensburg – Bau- und Umweltamt – vom 15.02.2023, AZ: 407-722.9-mü, **Anlage 4**, wird Bezug genommen. Sie werden informatorisch beigelegt.

5. Der Verkäuferin sind im Bereich des Kaufgrundstücks keine weiteren Altlasten bekannt. Sie übernimmt jedoch keine Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz oder für andere Verunreinigungen im Bereich des Kaufgrundstücks, gleich ob es sich dabei um den Boden oder das Grundwasser handelt. Ausgleichsansprüche der Käufer, insbesondere aus § 24 Bundesbodenschutzgesetz sind ausgeschlossen.
6. Die Käufer stellen die Verkäuferin von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Kaufgrundstück verpflichtet werden.
7. Mit den Beteiligten wurde der Haftungsausschluss eingehend besprochen. Der Notar hat die Käufer darüber informiert, dass ihnen aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln des Kaufgrundstücks keine Ansprüche gegen die Verkäuferin zustehen, sie etwaige Mängel also auf eigene Kosten beseitigen müssen.

#### **§ 10 Sonstige Vereinbarungen**

1. Die Käufer dulden die Fertigstellung der bebauungsplanmäßigen Erschließungsanlagen ohne Entschädigung für etwa vorübergehende eintretende Nutzungsbeschränkungen des Kaufgrundstücks sowie das Betreten des Vertragsgegenstandes zum Zwecke der Errichtung bzw. Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch die Verkäuferin oder von ihr beauftragte Dritte.
2. Die Käufer dulden die auf dem öffentlichen Grünstreifen gepflanzten Bäume und die in ihr Grundstück hineinragenden Äste sowie hineinwachsende Wurzeln einschließlich evtl. davon ausgehende Beeinträchtigungen. Die Käufer sind verpflichtet, alles zu unterlassen und nichts zu gestatten, was den Bestand der gepflanzten Bäume beeinträchtigen könnte. Notwendige Ersatzpflanzungen haben die Käufer zu dulden.
3. Die Käufer sind verpflichtet, die Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und die Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem 50 cm breiten Streifen entlang der Straßen und Wege auf und in dem Vertragsgegenstand dauernd unentgeltlich zu dulden.

4. Die Käufer haben den im Kaufgrundstück zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendigen Rückbeton an Randsteinen und Rabattplatten zu dulden.

### **§ 11 Aufassung**

Verkäuferin und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum am oben genau bezeichneten Vertragsgegenstand auf die Käufer im angegebenen Erwerbsverhältnis übergeht.

Die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wird von der Verkäuferin bewilligt und **beantragt**. Die Bewilligung wird erst wirksam, wenn der Antrag des Notars auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingeht. Dies darf er erst veranlassen, wenn ihm die vollständige Zahlung des Kaufpreises samt Ablösebeträgen von der Verkäuferin unter Vorlage des Buchungsnachweises der Kreissparkasse Ravensburg bestätigt ist und die Bescheinigung des Finanzamts über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt.

Es besteht Antragsverbindung mit der Eintragung der Vormerkung für die Stadt Ravensburg.

Auf die Eintragung einer Aufassungsvormerkung zur Sicherung des Erwerbsanspruchs der Käufer wird aus Kostengründen verzichtet.

### **§ 12 Vollzug**

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen dem Notar und seinem amtlich bestellten Vertreter umfassende Vollmacht zur Vertretung bei der Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen gegenüber dem Grundbuchamt und zur Abgabe aller verfahrensrechtlichen Erklärungen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind.

Die Vertragsbeteiligten erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger den Notarangestellten, Frau Mare, Frau Burkert, Frau Duelli, Frau Eisele und Frau Denker - je einzeln, die im Außenverhältnis unbeschränkte und unabhängige Vollmacht, sie bei allen weiteren zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtsgeschäften und Handlungen zu vertreten, einschließlich etwaiger Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrags.

### **§ 13 Salvatorische Klausel**

Die Vorschrift des § 139 BGB gilt nicht; eine etwa unwirksame Bestimmung ist durch eine solche gültige zu ersetzen, die auch wirtschaftlich dem Vertragszweck weitestgehend nahekommt. Falls dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorn herein bedacht.

### **§ 14 Kosten, Grunderwerbsteuer, Haftung**

1. Die Kosten dieses Vertrags, seines Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer.

Das Grundstück ist vermessen, aber nicht vermarktet. Abmarkungskosten und weitere künftig entstehenden Vermessungskosten tragen die Käufer.

Soweit für die Stadt Ravensburg Gebührenfreiheit nach § 7 LJKG besteht, soll der Notar Vollzugsanträge beim Grundbuchamt ausschließlich für die Stadt stellen. Bei einem Wegfall der Gebührenfreiheit bleibt es dabei, dass die Kosten des Vollzugs, unabhängig davon, in wessen Namen der Antrag gestellt wird, von den Käufern zu tragen sind.

2. Mehrere Käufer haften für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Das Verschulden eines von ihnen wird auch den/dem anderen zugerechnet. Sie bestellen sich untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und ggf. Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, wenn er auch dem amtierenden Notar zugeht.

Die Käufer verpflichten sich, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Pflichten an evtl. Einzelrechtsnachfolger wirksam weiterzugeben und diese in gleicher Weise zur Weitergabe zu verpflichten.

### **§ 15 Hinweis des Notars**

Die Beteiligten wurden vom Notar über die Wirkungen dieses Vertrags und der einzelnen Regelungen informiert, ebenso darauf, dass

- a. das Eigentum am Vertragsgrundstück erst mit Umschreibung im Grundbuch auf die Käufer übergeht und dass dies erst erfolgen kann, wenn der Nachweis über die Kaufpreiszahlung und die Bescheinigung des Finanzamts über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt,
- b. Grundpfandrechte für Finanzierungszwecke der Käufer erst im Grundbuch eingetragen werden können, wenn die Umschreibung des Eigentums auf die Käufer erfolgt ist,
- c. alle getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen; andernfalls kann der Kaufvertrag formunwirksam sein,
- d. der Notar in steuerlicher Hinsicht nicht beraten hat.

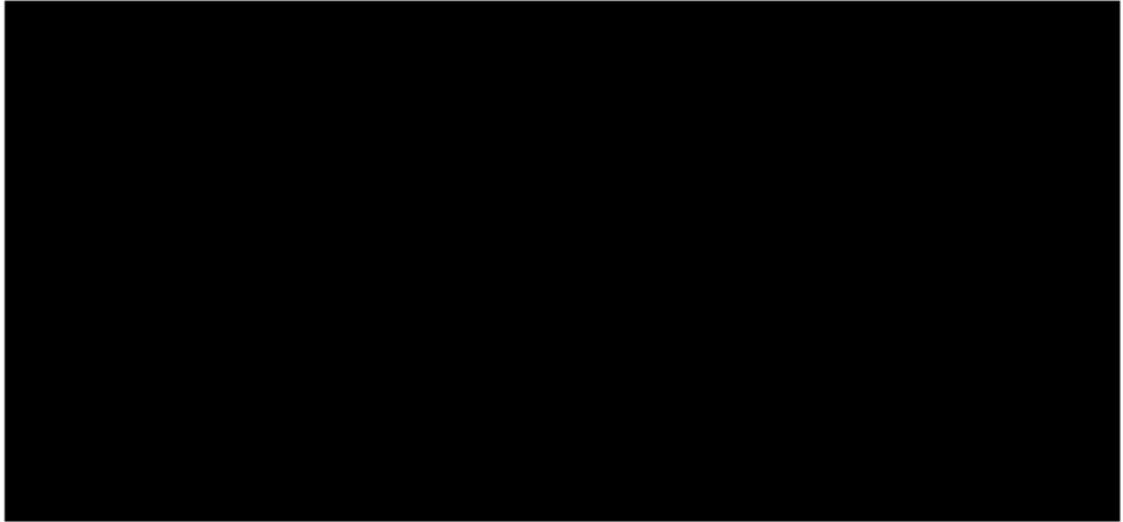
### **§ 16 Abschriften**

Beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erhalten

die Käufer - 2

die Stadt Ravensburg (Stadtkämmerei) - 1 zudem 1x als pdf  
das Finanzamt Ravensburg - 1  
der Gutachterausschuss - 1  
das Grundbuchamt Ravensburg (elektronisch) - 1

Diese Niederschrift wurde samt der Anlage 2 (Textteil)  
vom Notar den Erschienenen vorgelesen,  
von den Erschienenen genehmigt und  
eigenhändig von ihnen und dem Notar unterschrieben wie folgt:



## Ablösung des Erschließungsbeitrags für die Erschließungsstraße

[REDACTED]  
im Baugebiet "Taldorf Süd"

1) Das abzulösende Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes "Taldorf Süd", rechtsverbindlich seit 02.10.2021 und wird beitragspflichtig werden für die **Erschließungsstraße** [REDACTED]

Gem. § 16 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung = EBS) bestimmt sich der Ablösungsbetrag nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld. Die Beitragspflicht ist noch nicht entstanden.

2) Mit Vertragsschluss sind sich die Beteiligten darüber einig, dass der für die oben genannte Erschließungsanlage anfallende Erschließungsbeitrag gem. § 26 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit § 16 EBS abgelöst wird.

3) Die Ablösungssumme ergibt sich nach den entsprechenden Vorschriften der Erschließungsbeitragsatzung für die oben genannte Erschließungsstraße wie folgt: Beitragsmaßstab ist die Summe der Quadratmeter aus der Grundstücksfläche und der nach Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche. Die Summe wird Verteilungsfläche genannt. Die Verteilungsfläche wird mit dem Verteilungssatz multipliziert.

Für die Erschließungsstraße [REDACTED] beträgt der **Verteilungssatz** [REDACTED].  
Das abzulösende Grundstück Flurstück [REDACTED] hat eine Größe von [REDACTED]. Gemäß Bebauungsplan beträgt die zulässige Geschossfläche [REDACTED] (Grundstücksfläche [REDACTED] x Geschossflächenzahl [REDACTED]). Die Verteilungsfläche beträgt [REDACTED].

**Die Ablösungssumme für** [REDACTED]

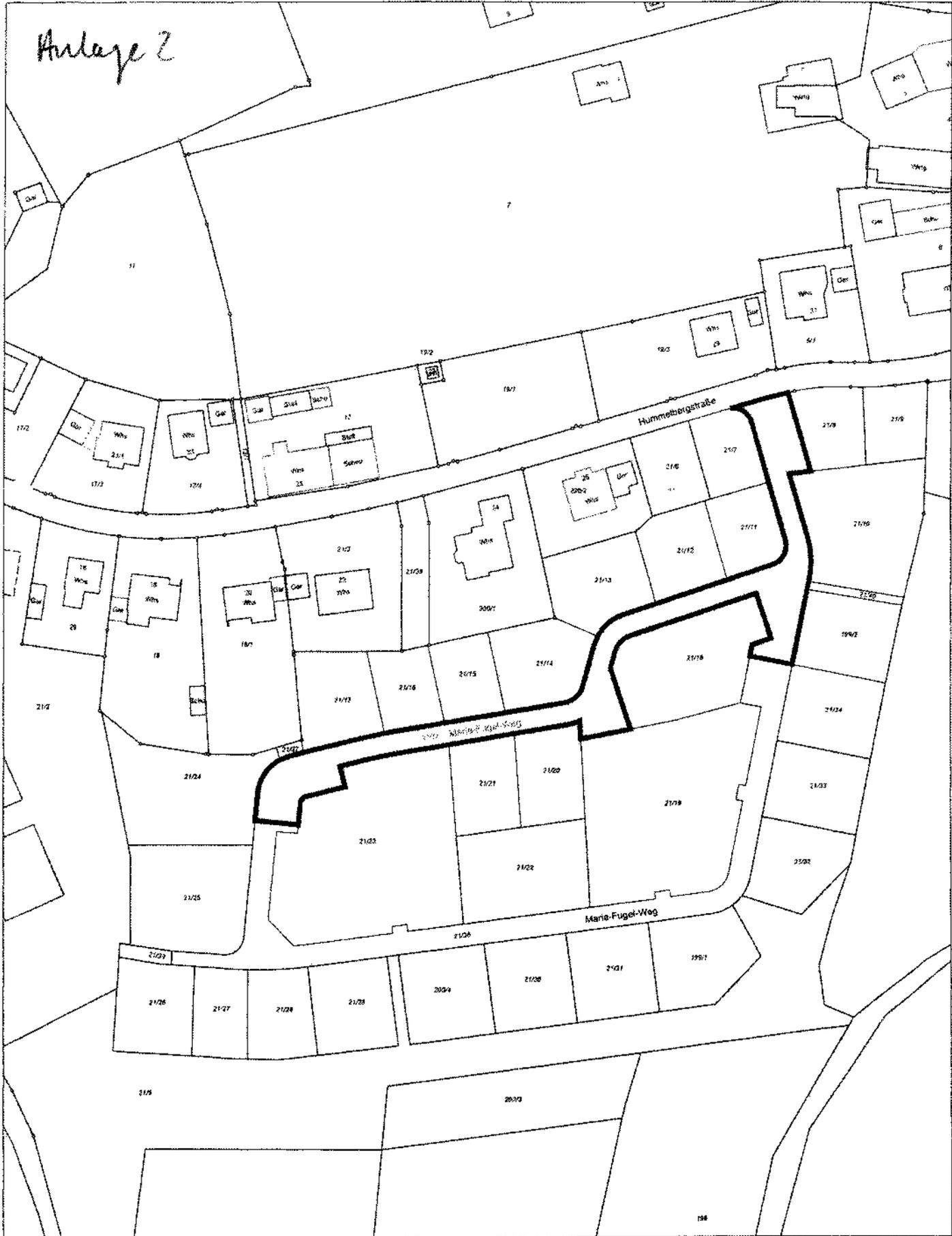
4) Die Ablösungssumme enthält den gemäß Satzung bzw. nach §§ 33 ff KAG zu erhebenden Beitrag für die **Erschließungsstraße** [REDACTED] einschließlich der Straßenherstellung, der Beleuchtung, der Straßenentwässerung, des Grunderwerbs, der Fremdkapitalkosten und des Verkehrsgrüns.

5) Mit der restlosen Zahlung der Ablösungssumme ist der Erschließungsbeitrag für die oben genannte Erschließungsanlage für das abzulösende Grundstück in der im Kaufvertrag beurkundeten Flächenausdehnung abgelöst und damit die künftige Beitragsforderung der Stadt Ravensburg getilgt. Wird das Grundstück in dem Zeitraum zwischen der Zahlung der Ablösungssumme und dem für die Aufwandsverteilung maßgeblichen Zeitpunkt (Entstehung der sachlichen Beitragspflicht) vergrößert, so ist vom Beitragsschuldner der für den hinzugekommenen Grundstücksteil anfallende satzungsgemäße Erschließungsbeitrag auf Anforderung der Stadt nachzuentrichten. Diese Vereinbarung bezieht sich nicht auf andere Beiträge, z. B. Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag gem. §§ 135 a – c BauGB. Auch das Entstehen der Beitragspflicht für die spätere Herstellung anderer als der oben genannten Erschließungsanlagen bleibt von der Ablösung unberührt.

6) Der Ablösende verzichtet nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage auf eine Abrechnung.

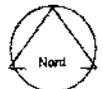
[REDACTED] [REDACTED]  
Anlage: Lageplan Erschließungsstraße

Anlage 2



GIS Ausdruck vom: [redacted]  
Plannummer: 492434

Baugebiet Taldorf Süd  
Plan Erschließungsanlage [redacted] Gemarkung Taldorf  
[redacted]  
0 20 40 60 80 100 120 m  
M 1:1250



Anlage 3

**baugrund süd**  
weishaupt gruppe  
Gesellschaft  
für Bohr- und Geotechnik mbH

BauGrund Süd, Zeppelinstraße 10, 88410 Bad Wurzach

**Aktennotiz**  
zur Fachbauleitung Altlasten / Bodenschutz  
im Rahmen der Erschließung des  
Baugebietes „Taldorf Süd“  
in 88214 Ravensburg

---

**BV – Code:** BV 000 35 767

**Aktenzeichen:** AZ 22 02 036

**Bauvorhaben:** Baugebiet „Taldorf Süd“  
Brühi-Taldorf, Hummelsbergstraße Taldorf  
88214 Ravensburg  
- Fachbauleitung Altlasten / Bodenschutz -

**Auftraggeber:** Stadt Ravensburg  
Tiefbauamt, Stadtentwässerung/Gewässer  
Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg

**Bezug:** Fachbauleitung Altlasten / Bodenschutz

**Bearbeitung:** M. Sc. Geol. Veronika Schmidt

**Datum:** 17.01.2023

BauGrund Süd  
Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH  
Zeppelinstraße 10  
88410 Bad Wurzach

Tel.: +49 (0) 7564 9313-0  
Fax: +49 (0) 7564 9313-50  
[info@baugrundsued.de](mailto:info@baugrundsued.de)  
[www.baugrundsued.de](http://www.baugrundsued.de)

Gerichtsanwalt Ravensburg  
HRB 610 407  
Steuer-Nr. 91060/17666

Geschäftsführer:  
Alois Jäger  
UST-Ident-Nr. DE189412196

AZ 22 02 036, BG „Taldorf Süd“ in 88214 Ravensburg, Aktennotiz zur Fachbauleitung Altlasten / Bodenschutz

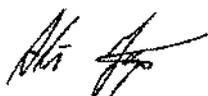
#### Verwendete Unterlagen und Literatur

- [1] BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik, Zeppelinstraße 10, 88410 Bad Wurzach
- [1.1] Geotechnischer Bericht zum Baugebiet „Taldorf Süd“ in 88213 Ravensburg, AZ 20 10 018, BV 000 35 767, gef. 03.02.2021
- [1.2] Orientierende technische Erkundung zum Bauvorhaben Baugebiet „Taldorf Süd“ in 88213 Ravensburg, AZ 21 03 025, BV 000 35 767, gef. 04.05.2021
- [1.3] Bodenschutz- und Verwertungskonzept zur Erschließung des Baugebietes „Taldorf Süd“ in 88214 Ravensburg, AZ 21 09 084, BV 000 35 767, gef. 19.01.2022
- [1.4] Abschlussbericht zur Fachbauleitung Altlasten / Bodenschutz im Rahmen der Erschließung zum Baugebiet „Taldorf Süd“ in 88214 Ravensburg, AZ 22 02 036, BV 000 35 767, gef. 14.12.2022

Die Fa. Strabag AG hat im Auftrag der Stadt Ravensburg im Frühjahr 2022 die Erschließungsarbeiten zum Baugebiet „Taldorf Süd“ im Ortsteil Taldorf der Stadt Ravensburg ausgeführt. Im Vorfeld zu den Erschließungsarbeiten wurden im Zuge von abfallrechtlichen Voruntersuchungen nutzungsbedingte (u.a. ehemalige Hopfenanbau), erhöhte Schadstoffwerte (v.a. Kupfer und  $\Sigma$ PAK) auf drei festgelegten Teilflächen (TF 2, TF 6, TF 7) festgestellt [1.1-2]. Die erhöhten Schadstoffwerte umfassten den Oberboden sowie Unterboden bis in eine Tiefe von 0,60 m unter GOK.

Seitens der Stadt Ravensburg wurde festgelegt, dass die belasteten Bodenschichten im Bereich der zukünftigen Baufelder bei den Erschließungsarbeiten vollständig abzutragen sind, so dass auf den einzelnen Bauparzellen keine nutzungsbedingten Verunreinigungen mehr vorliegen. Die Erdarbeiten wurden von der Fa. BauGrund Süd aus altlastentechnischer sowie bodenschutzrechtlicher Sicht betreut und die **vollständige Auskoffierung der belasteten Bodenschichten durch Sohlproben** bestätigt. Die Analyse der Sohlproben beschränkte sich dabei jeweils auf die Verdachtsparameter, die bei den Voruntersuchungen auf den jeweiligen Teilflächen festgestellt wurden. Dabei hielten alle Sohlproben die Vorsorgewerte nach BBodSchV für die untersuchten Parameter ein, so dass im Bereich der Baufelder für die Einfamilienhäuser sämtliche belastete Bodenschichten ausgehoben und einer fachgerechten Verwertung / Entsorgung zugeführt wurden.

Die detaillierte Dokumentation zu dem Abtrag der belasteten Bodenschichten mit der Fotodokumentation der ausgeführten Arbeiten als auch den Analysenbericht der Sohlproben ist dem Abschlussbericht vom 14.12.2022 [1.4] zu entnehmen



Alois Jäger  
Geschäftsführer



Veronika Schmidt  
M.Sc. Geol.

Anlage 4



Landratsamt Ravensburg, Postfach 19 40, 88189 Ravensburg

Stadt Ravensburg  
Tiefbauamt  
Herrn Bernhard Wöllhaf  
Salamanderweg 22  
88212 Ravensburg

#### Bau- und Umweltamt

Ansprechpartner/in: Michael Mütz  
Tel: 0751/ 85-4220  
Fax: 0751/ 85-774220  
Mail: m.muetz@rv.de

Kreishaus II  
Raum 336, Gartenstr. 107, Ravensburg  
Bushaltestelle: Polizeipräsidium

Aktenzeichen: 407-722.9-mü  
Datum: 15.02.2023

## Erschließung Baugebiet „Taldorf Süd“, Ortsteil Taldorf, Ravensburg

### Abschlussbericht der Fachbauleitung Altlasten/ Bodenschutz

Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes „Taldorf Süd Bauabschnitt I“, Taldorf-Ravensburg wurden bei Bodenbeprobungen nutzungsbedingte (u.a. durch Hopfenanbau) Schadstoffbelastungen (v.a. Kupfer und PAK) auf drei Teilflächen (TF 2, TF 6, TF 7) ermittelt. Erhöhte Schadstoffgehalte lagen im Oberboden und Unterboden bis in eine Tiefe von 0,6 m vor.

Von Seiten der Stadt Ravensburg wurde festgelegt, dass die festgestellten Bodenverunreinigungen im Bereich der drei Teilflächen im Zuge der Erdarbeiten zur Erschließung des Baugebietes vollständig abgetragen werden sollten.

Die durchgeführten Erd- und Bodenabtragsarbeiten wurden von der BauGrund Süd GmbH überwacht und im Abschlussbericht der BauGrund Süd GmbH (Datum: 14.12.2022) dokumentiert.

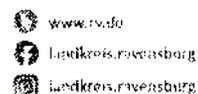
Das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt hat den Abschlussbericht der BauGrund Süd GmbH hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange geprüft.

Nach dem Abschlussbericht der BauGrund Süd GmbH wurde das schadstoffbelastete Bodenmaterial im Bereich der 3 Teilflächen abgetragen und verwertet/ entsorgt. Zum Nachweis der vollständigen Beseitigung der Bodenbelastungen wurden nach dem Bodenabtrag Sohlproben entnommen. Die Analyse der Sohlproben auf die Schadstoffe Kupfer und PAK ergab, dass alle Proben die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Werden die Vorsorgewerte eingehalten, ist eine schädliche Bodenveränderung i.S.d. Bodenschutzrechts nicht zu besorgen.

**Das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt bestätigt, dass nach dem Abtrag des belasteten Bodenmaterials im Bereich der Teilflächen TF 2, TF 6, TF 7 die Besorgnis für schädliche Bodenveränderungen ausgeräumt wurde. Für die 3 Teilflächen besteht bodenschutzrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf.**

Bankverbindung:  
IBAN: DE87 6505 0110 0048 0003 23  
BIC: SOLADES1RVB





Die Flächen werden bei der Bodenschutzbehörde aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und die Informationen werden archiviert, um zu dokumentieren, dass und mit welchen Maßnahmen die festgestellten Bodenverunreinigungen beseitigt wurden.

Meinrad Maurer

Michael Mütz