

20.03.2018

Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung sowie Vertrag über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage

Urkunderolle-Nr. [REDACTED] / [REDACTED]

Verhandelt zu [REDACTED] am [REDACTED]

Vor mir, dem Notar

[REDACTED]
.....

mit dem Amtssitz in [REDACTED], erscheinen heute in meinen Amtsräumen

1. Herr Frank Bohmüller, geb. am 08.11.1969, dienstansässig in 75015 Bretten, Untere Kirchgasse 9, handelnd für

die Stadt Bretten, aufgrund Vollmacht, die dem Grundbuchamt Bretten vorliegt;

– im Weiteren auch Verkäufer und Auftraggeber genannt –

3. [REDACTED]
.....

– im Weiteren auch Käufer und Auftragnehmer genannt –

Die Erschienenen sind nach meiner Überzeugung geschäftsfähig.

Sie weisen sich durch Vorlage amtlicher Ausweispapiere aus.

Die Erschienenen erklären, dass die von ihnen vertretenen die nachstehenden Erklärungen nicht als Verbraucher im Sinn des § 17 Abs. 2a BeurkG, sondern im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit abgeben.

Die Erschienenen, handelnd wie vorstehend wiedergegeben, erklären mit der Bitte um Beurkundung was folgt:

A. Präambel	4
B. Verkauf	6
§ 1 Grundbuchstand	6
§ 2 Kaufgegenstand.....	8
§ 3 Kaufpreis.....	8
§ 4 Übergabe	9
§ 5 Anlieger- und Erschließungsabgaben.....	11
§ 6 Städtebauliches Sanierungsgebiet und gesetzliches Vorkaufsrecht	12
§ 7 Haftung für Rechtsmängel	12
§ 8 Gewährleistungsausschluss für Sachmängel	13
§ 9 Rücktrittsrecht des Käufers.....	15
§ 10 Rücktrittsrecht des Verkäufers.....	17
§ 11 Rechtsfolgen eines Rücktritts	18
§ 12 Wiederkaufsrecht des Verkäufers.....	19
C. Auflassung, Vormerkungen und Vollzug des Kaufvertrages.....	21
§ 13 Auflassung.....	21
§ 14 Vormerkung zugunsten des Käufers.....	21
§ 15 Vormerkungen zugunsten des Verkäufers.....	23
§ 16 Kaufpreisfinanzierung	23
§ 17 Rangverhältnisse im Grundbuchzeitpunkt der Eintragung	24
§ 18 Auftrag und Ermächtigung an den beurkundenden Notar.....	24
§ 19 Durchführungsvollmacht	25
D. Bauverpflichtung	27
§ 20 Bauverpflichtung	27

§ 21 Nutzungen	28
§ 22 Genehmigungsantrag, Errichtung	28
§ 23 Verspäteter Genehmigungsantrag.....	30
§ 24 Verspätete Baufertigstellung.....	30
§ 25 Verstoß gegen Nutzungsverpflichtung.....	31
E. Unterbaurecht für die Errichtung einer Tiefgarage.....	31
§ 26 Unterbaurecht	31
§ 27 Herstellung der Tiefgarage	32
§ 28 Ausschluss einer Rentenzahlung.....	32
F. Planung und Bau der Tiefgarage.....	33
§ 29 Vertragsgegenstand	33
§ 30 Vertragsgrundlagen	33
§ 31 Leistungsumfang/Leistungspflichten des Auftragnehmers.....	35
§ 32 Vergütung	37
§ 33 Änderungen des Vertrags/Anordnungsrecht des Auftraggeber	38
§ 34 Zahlungen.....	39
§ 35 Nachunternehmer/Subplaner.....	39
§ 36 Planunterlagen.....	39
§ 37 Termine.....	40
§ 38 Vertragsstrafe	41
§ 39 Gewährleistung.....	42
§ 40 Abnahme	42
§ 41 Sicherheiten	43
§ 42 Nutzungsrechte.....	44
§ 43 Versicherungen.....	45
§ 44 Schwarzarbeitergesetz/Arbeitnehmerentsendegesetz/SGB	45
§ 45 Vorgaben des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes – LTMG	46
§ 46 Allgemeine Bestimmungen	47

G. Schlussbestimmungen	48
§ 47 Rechtsnachfolger	48
§ 48 Schriftformerfordernis, Gerichtsstand, salvatorische Klausel.....	49
§ 49 Belehrungen	49

A. Präambel

1. Gegenstand dieses Vertrages ist der Verkauf einer Teilfläche des sog. Sporgassenareals in Bretten, die Bebauung dieser Teilfläche mit einem Dienstleistungszentrum sowie der Auftrag zur Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Sporgassenareals, das der Gemeinderat der Stadt Bretten am 11.07.2017 beschlossen hat.
2. Das Sporgassenareal liegt zwischen der Sporgasse und dem Promenadenweg in Bretten. Westlich liegt ein Privatgrundstück (Flst.-Nr. 55/3), an das sich die Apothekergasse anschließt. Östlich schließen sich die Gebäude Sporgasse 50, 50/1 und 52 an. Einschließlich des Böschungsbereiches hat das Sporgassenareal eine Gesamtfläche von ca. 7.950 m².

Dieses Sporgassenareal, das derzeit als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird, soll in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden. Der Abschluss des vorliegenden Vertrages dient der Entwicklung und Bebauung des ersten (westlichen) Bauabschnitts mit einer Größe von ca. 3.950 m².
3. Der vorliegende Grundstückskaufvertrag soll im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur zügigen Entwicklung des Sporgassenareals beitragen. Deshalb regelt der Vertrag nicht allein die Veräußerung des Kaufgegenstandes an den Käufer, sondern auch verschiedene Pflichten des Käufers in Bezug auf die Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstandes als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Sporgassenareal.

4. Der Käufer beabsichtigt und verpflichtet sich, den Kaufgegenstand mit einem Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen zu bebauen.
5. Teil des Gesamtkonzeptes ist auch die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage, deren Zufahrt mit der privaten Tiefgarage, die dem Dienstleistungszentrum dient, baulich verbunden ist. Die private und die öffentliche Tiefgarage bilden eine bauliche Einheit. Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage lassen sich deshalb nicht von der Bebauung des Grundstücksteils trennen, das der Käufer mit Abschluss dieses Vertrages kauft. Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist deshalb auch die Verpflichtung des Käufers/Auftragnehmers, die öffentliche Tiefgarage im westlichen Bauabschnitt des Sporgassenareals im Auftrag der Stadt Bretten zu planen und zu bauen.
6. Öffentlich-rechtliche Anforderungen und Verfahren bleiben durch diesen Vertrag unberührt.
7. Dem Abschluss dieses Vertrages ging ein europaweites Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) nach dem 4. Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen, der Vergabeverordnung und der VOB/A EU voraus. Die Vergabeunterlagen für das Verfahren mit dem Stand [.....] und das finale Angebot des Käufers/Auftragnehmers vom [.....] sind als **Anlagen 1 und 2** zu diesem Vertrag Bestandteil dieses Vertrages. Sie bilden die Grundlage für diesen Vertrag. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt dieser Anlagen bekannt ist und dass die uneingeschränkt Bestandteil dieses Vertrages werden.

B. Verkauf

§ 1 Grundbuchstand

1. Die Stadt Bretten ist alleiniger Eigentümer des nachstehend bezeichneten Grundbesitzes. Der jeweilige Grundbuchstand wurde durch den amtierenden Notar wie nachfolgend festgestellt:

Grundbuch des Amtsgerichts Bretten,

- a) Grundbuch von Bretten, Blatt 9066

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
3	Bretten	60/3	Sporgasse, Verkehrsfläche	4.883
4	Bretten	60/5	Sporgasse, Erholungsfläche	68

- b) Grundbuch von Bretten, Blatt 7278

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
1	Bretten	59	Sporgasse 5, Gebäude- und Freifläche	613
3	Bretten	59/2	Sporgasse 9, Gebäude- und Freifläche	277
4	Bretten	59/1	Sporgasse 7, Gebäude- und Freifläche	172

- c) Grundbuch von Bretten, Blatt 9072

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
1	Bretten	60/4	Promenadenweg	1.556

2. Die Grundstücke sind im Grundbuch wie nachstehend belastet:

Grundbuch von Bretten, Blatt 9066

In Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	3, 4	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

In Abteilung III: Keine Eintragungen.

Grundbuch von Bretten, Blatt 7278

In Abteilung II: Keine Eintragungen.

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1, 3, 4	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

In Abteilung III: Keine Eintragungen.

Grundbuch von Bretten, Blatt 9072

In Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

In Abteilung III: Keine Eintragungen.

3. Der Notar hat das Grundbuch am eingesehen und bestätigt, dass die vorstehenden Grundbuchangaben dem Grundbuchstand entsprechen.

§ 2 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer verkauft hiermit an den Käufer den in dem beigefügten Lageplan (**Anlage 3**) rot eingefärbten und mit den Großbuchstaben [A-B-C-D ...] bezeichneten Teil von ca. 1.400 m² („Baufeld“) des vorstehend unter § 1 aufgeführten Grundbesitzes zu Alleineigentum („Kaufgegenstand“). Für die Lage des Kaufgegenstandes im Gesamtgrundstück ist der als **Anlage 4** beigefügte Übersichtsplan maßgeblich.
2. Der Kaufgegenstand muss noch vermessen werden. Der Verkäufer wird die Vermessung in Auftrag geben. Die Kosten der Vermessung trägt der Käufer.

§ 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt EUR (in Worten: EURO).
2. Bei der Kaufpreisbemessung gehen die Vertragsparteien von einer verkauften Fläche von insgesamt 1.400 m² und einem Preis von € pro m² aus. Sollte sich aufgrund der endgültigen Vermessung eine andere Grundstücksgröße ergeben, ist der Kaufpreis unter Zugrundelegung des vorgenannten Quadratmeterpreises anzupassen. Der Notar wird beauftragt, nach Vorliegen des Veränderungsnachweises die endgültige Größe des Kaufgegenstandes und den sich hieraus ergebenden endgültigen Kaufpreis in einem Nachtrag zu diesem Vertrag für die Parteien bindend festzustellen und den Vertragsparteien durch Übersendung einer Ausfertigung dieser Nachtragsurkunde mitzuteilen („Kaufpreismitteilung“). Der Notar wird außerdem beauftragt, den Käufer bei Übersendung der Kaufpreismitteilung darauf hinzuweisen, dass die erste Kaufpreisrate Wochen nach Zugang der Kaufpreismitteilung fällig ist (§ 3 Nr. 3a) und dass der Verkäufer in Verzug gerät, wenn er zu diesem Zeitpunkt nicht bezahlt (§ 3 Nr. 5).
3. Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

- a) in Höhe einer ersten Kaufpreiskrate von 50 % des Kaufpreises gemäß § 3 Nr. 1 innerhalb von Wochen ab Zugang der Kaufpreismitteilung des Notars beim Käufer,
 - b) in Höhe einer zweiten Kaufpreiskrate von 50 % des Kaufpreises gemäß § 3 Nr. 1 am Stichtag gemäß § 4 Nr. 1.
4. Der Kaufpreis und die Kaufpreiskraten sind bei Fälligkeit auf folgendes Konto des Verkäufers zu zahlen:
-
5. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer automatisch in Verzug gerät, wenn er bei Fälligkeit nicht zahlt. Einer Mahnung bedarf es nicht. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag der Wertstellung auf dem Konto des Verkäufers. Ab Verzugsbeginn gelten die gesetzlichen Verzugsfolgen.
6. Wegen und in Höhe des Kaufpreises gemäß § 3 Nr. 1 und etwaiger Verzugszinsen, die zur Wahrung des vollstreckungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes ab dem heutigen Tage in Höhe von 10 % p. a. als geschuldet gelten, unterwirft sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird unwiderruflich ermächtigt, dem Verkäufer auf dessen Antrag hin ohne weiteren Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auf Kosten des Käufers zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast liegt darin nicht.

§ 4 Übergabe

1. Der Kaufgegenstand geht zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Käufers auf den Käufer über („Stichtag“). Werden mehrere Baugenehmigungen (z. B. Teilbaugenehmigungen) er-

teilt, ist der Zeitpunkt der Erteilung der ersten Baugenehmigung maßgeblich.

2. Mit dem Stichtag gehen auf den Käufer über:
 - a) Besitz (ggf. mittelbar), Nutzen und Lasten,
 - b) Gefahren aller Art, insbesondere die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes,
 - c) die Haftung als Grundstücksbesitzer,
 - d) die Pflicht zur Tragung der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und
 - e) die Pflicht zur Erfüllung der Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsbetriebe.
3. Nutzungen und Lasten werden nach dem Verhältnis der Zeit verrechnet. Liegt der Stichtag innerhalb eines Zeitraumes, für den Nutzungen oder Lasten anfallen, entfallen somit auf den Verkäufer diejenigen Nutzungen und Lasten, die der Zeit ab Beginn dieses Zeitraumes bis zum Stichtag im Verhältnis zur Gesamtdauer entsprechen. Auf den Käufer entfallen diejenigen Nutzungen und Lasten, die der Zeit ab dem Stichtag bis zum Ende dieses Zeitraumes im Verhältnis zur Gesamtdauer entsprechen. Weichen die tatsächlichen Zahlungen von dieser Verteilungsregelung ab, sind die Vertragsparteien einander zum Ausgleich verpflichtet.
4. Sollten bis zum Stichtag Verschlechterungen des Kaufgegenstandes eintreten, die dem Verkäufer Anspruch auf eine Versicherungsleistung geben, ist der Käufer berechtigt, die Herausgabe der Versicherungsleistungen zu verlangen, wenn dies nach den Versicherungsbedingungen zulässig ist.

5. Für die Erschließungskosten und Anschlussbeiträge gilt ausschließlich nachfolgender § 5.

§ 5 Anlieger- und Erschließungsabgaben

1. Der Verkäufer trägt sämtliche Anliegerkosten und Erschließungsbeiträge sowie Abgaben im Sinne des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg und des § 127 BauGB, für die ein Beitragsbescheid oder ein Vorauszahlungsbescheid bis zum Stichtag nach § 4 Nr. 1 (einschließlich) bereits zugestellt ist, unabhängig davon, wann die entsprechende Maßnahme getätigt wurde bzw. getätigt wird.
2. Der Verkäufer hat auch alle Beiträge für die bis zum Tag des Besitzüberganges (Stichtag nach § 4 Nr. 1) bereits vollständig erstellten Anlagen sowie Anlagen, die teilweise erstellt sind und der Entstehungszeitpunkt der Beiträge vor Besitzübergabe begründet ist, auch soweit diese noch nicht veranlagt sein sollten, allein zu tragen und den Käufer im Falle seiner Inanspruchnahme freizustellen.
3. Sämtliche Anliegerkosten, Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den vom Käufer geplanten Baumaßnahmen stehen, sind ausschließlich von diesem zu tragen.
4. Werden Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §§ 135a bis 135 c BauGB an anderer Stelle als auf dem Vertragsgegenstand gefordert, hat der Verkäufer diese auf eigene Kosten durchzuführen und die erforderlichen Flächen auf eigene Kosten bereitzustellen. Eine Kostenerstattung durch den Käufer erfolgt nicht.

§ 6 Städtebauliches Sanierungsgebiet und gesetzliches Vorkaufsrecht

1. Die Parteien stellen klar, dass eine etwaige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung des Kaufgegenstandes bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist und der Verkäufer daher keinen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB erhebt (§ 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
2. Der Verkäufer erklärt hiermit als Träger der Bauleitplanung, dass er für den vorliegenden Verkauf ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB nicht ausüben wird.

§ 7 Haftung für Rechtsmängel

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Kaufgegenstand lastenfrei zu übertragen, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.
2. Der Verkäufer ist alleiniger Eigentümer des Vertragsgegenstandes und unterliegt in der Verfügungsmacht keinen Beschränkungen. Der Kaufgegenstand ist nicht vermietet und nicht verpachtet.
3. Der Kaufgegenstand wird frei von Lasten in Abteilung III des Grundbuchs übertragen.
4. Etwaige nicht im Grundbuch eingetragene oder nicht eintragungsfähige privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Lasten wie insbesondere altrechtliche Dienstbarkeiten, nachbarrechtliche Beschränkungen, gesetzliche Duldungsverpflichtungen, Baulasten und sonstige öffentlichen Lasten werden vom Käufer übernommen. Nach Auskunft der Stadt Bretten vom, dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügt ist, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Die weiteren in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen wird der Verkäufer bis zur Auflassung löschen lassen; ausgenommen hiervon ist der Sanierungsvermerk.

§ 8 Gewährleistungsausschluss für Sachmängel

1. Der Verkäufer hat dem Käufer die in den Vergabeunterlagen in Anlage 1 unter XIV. aufgeführten, den Kaufgegenstand betreffenden Unterlagen zur Einsichtnahme und zur Prüfung zur Verfügung gestellt. Dem Käufer wurde Gelegenheit gegeben, den Kaufgegenstand und seinen baulichen und sonstigen Zustand durch technische Sachverständige zu begutachten. Der Zustand des Kaufgegenstandes ist dem Käufer daher bekannt. Der Verkäufer erklärt darüber hinaus:
 - a) Nach Kenntnis des Verkäufers liegt der Vertragsgegenstand weder im Erdbeben- noch im Überschwemmungsgebiet. Von Gründungerschwernissen und unterirdischen Bauwerken sowie Auffüllungen des Vertragsgegenstandes ist ihm nichts bekannt. Ferner sind ihm keine unsichtbaren oder versteckten Mängel bekannt.
 - b) Dem Verkäufer ist nicht bekannt, dass öffentlich-rechtliche Anordnungen, Auflagen oder ähnliches bestehen, die die Nutzung des Vertragsgegenstandes zu dem in diesem Vertrag vorgesehenen Zweck beeinträchtigen. Auch sind ihm keine Sanierungs- und Denkmalschutzbestimmungen oder ähnliches, aufgrund derer eine kostenpflichtige Renovierung oder Sanierung eventuell aufstehender Gebäude erforderlich ist, bekannt.
 - c) Unter Hinweis auf das geotechnische Gutachten zum Neubau einer Tiefgarage im Bereich des Parkplatzes Sporgasse in Bretten vom 21.09.2007, das den Vergabeunterlagen beigelegt war, versichert der Veräußerer, dass ihm keine Belastungen und/oder Kontaminationen des Grund und Bodens und/oder des Grundwassers bekannt sind, die die Zuordnungswerte Z1.2 gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (GABI Nr. 4, S. 172), zuletzt berichtigt am 29.12.2017 (GABI Nr. 13, S. 656) über-

steigen. Sollten durch ein vom Käufer in Auftrag gegebenes Bodengutachten oder durch gutachterliche Feststellungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Verunreinigungen festgestellt werden, die über die Zuordnungswerte 1.2 nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial hinausgehen, steht dem Käufer ein vertragliches Rücktrittsrecht zu. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform gegenüber dem Verkäufer; dem amtierenden Notar ist eine Abschrift zu übermitteln. Der Rücktritt muss innerhalb eines Monats ab Bekanntwerden der Verunreinigungen schriftlich gegenüber dem Verkäufer erklärt werden. Die Fristwahrung erfordert den Eingang der Rücktrittserklärung beim Verkäufer. Dem Notar ist eine Mehrfertigung der Rücktrittserklärung zu übermitteln.

Der Verkäufer kann einen erklärten Rücktritt des Käufers abwenden, in dem er sich binnen einer weiteren Frist von drei Wochen nach Zugang der Rücktrittserklärung bereiterklärt, die Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass der Boden Verunreinigungen aufweist, die über die Zuordnungswerte Z1.2 hinausgehen, auf eigene Rechnung zu übernehmen.

Für die Rechtsfolgen des Rücktritts gilt § 11.

2. Werden auf dem Baugrundstück archäologische Funde festgestellt oder Bodendenkmäler gefunden, übernimmt der Verkäufer die durch die archäologischen Maßnahmen entstehenden Mehrkosten auf Nachweis.
3. Im Übrigen erfolgt der Verkauf unter Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte des Käufers für Sachmängel, ohne Vereinbarung einer bestimmten Beschaffenheit des Kaufgegenstandes und ohne Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit oder besondere Eigenschaften. Der Verkäufer übernimmt insbesondere keine Gewährleistung oder Garantie für die Beschaffenheit und den Zustand des Bodens oder das Nichtvorhandensein etwaiger Umweltschäden, die über die vertraglichen Regelungen hinausgeht.

§ 9 Rücktrittsrecht des Käufers

1. Dem Käufer steht zusätzlich zu den kraft Gesetzes bestehenden Rechten, die hierdurch nicht eingeschränkt werden, ein vertragliches Rücktrittsrecht zu, wenn
 - a) keine Miet- oder Kaufverträge des Käufers mit geeigneten Mietern oder Käufern für mindestens 50 von Hundert der nach dem Angebot des Käufers in Anlage 2 geplanten Dienstleistungs- und Handelsflächen vorliegen oder
 - b) archäologische Funde oder Bodendenkmäler festgestellt werden und die Bauarbeiten durch archäologische Maßnahmen für das vom Käufer geplante Bauvorhaben um mehr als sechs Monate durchgehend unterbrochen werden oder
 - c) der vom Käufer für sein Bauvorhaben gestellte Bauantrag aus Gründen, die nicht vom Käufer zu vertreten sind, abgelehnt wird oder
 - d) eine Baugenehmigung auf einen Bauantrag des Käufers gemäß § 22 Abs. 1 aus vom Käufer nicht zu vertretenden Gründen nicht innerhalb von vier Monaten nach Einreichung des vollständigen Bauantrages erteilt ist oder
 - e) ein Rechtsbehelf eines Dritten gegen die Baugenehmigung aus vom Käufer nicht zu vertretenden Gründen länger als 18 Monate anhängig ist; dieser Rücktrittsgrund entfällt, sobald der Käufer mit dem Bau eines der von ihm zu errichtenden Gebäude begonnen hat.
2. Der Verkäufer übergibt dem Käufer unverzüglich nach der Beurkundung dieses Vertrages eine Liste der Interessenten an Flächen in dem auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Dienstleistungszentrum. Das Rücktrittsrecht nach Nr. 1a setzt voraus, dass der Käufer diesen Interessenten Flächen im Dienstleistungszentrum zu angemessenen Konditionen entspre-

chend den vom Käufer mitgeteilten Mietzinsvorstellungen der Interessenten angeboten hat und dies sowie den Grund dafür, dass eine Vermietung oder ein Verkauf nicht zustande kamen, bei Ausübung des Rücktrittsrechts gegenüber dem Verkäufer in geeigneter Form darlegt. Der Rücktritt nach Nr. 1a muss innerhalb von vier Monaten nach der notariellen Beurkundung dieses Vertrages erklärt werden, andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht.

3. Der Rücktritt nach Nr. 1b muss innerhalb eines Monats erklärt werden, andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht. Die Monatsfrist beginnt, wenn bekannt ist, dass die erforderlichen archäologischen Maßnahmen zu einer durchgehenden Unterbrechung des Bauvorhabens von mehr als sechs Monaten führen.
4. Das Rücktrittsrecht nach Nr. 1c und d setzt voraus, dass der Käufer den vollständigen Bauantrag innerhalb der Frist nach § 22 bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht hat und er die Nichterteilung der Baugenehmigung nicht zu vertreten hat. Der Rücktritt nach Nr. 1c muss innerhalb eines Monats ab Ablehnung der Baugenehmigung oder der nach Nr. § 1 Nr. 1d und e innerhalb eines Monats ab Ablauf der in Nr. 1d oder 1e genannten Frist erklärt werden, andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht. Stellt der Käufer mehrere Bauanträge, gelten die vorstehenden Regelungen nur für den ersten Bauantrag; durch weitere Bauanträge wird ein weiteres Rücktrittsrecht nicht begründet. Die Rücktrittsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Rücktrittsgrund im Zeitpunkt der Ausübung noch besteht.
5. Die Rücktrittserklärung bedarf der Schriftform. Die Fristwahrung erfordert den Eingang der Rücktrittserklärung beim Verkäufer. Dem amtierenden Notar ist eine Abschrift der Rücktrittserklärung zu übermitteln.

§ 10 Rücktrittsrecht des Verkäufers

1. Dem Verkäufer steht zusätzlich zu den in diesem Vertrag geregelten und den kraft Gesetzes bestehenden Rechten, die hierdurch nicht eingeschränkt werden, ein vertragliches Rücktrittsrecht zu, wenn
 - a) der Käufer den Kaufpreis oder eine Kaufpreiskrate nicht bei Fälligkeit (§ 3 Nr. 3) bezahlt oder
 - b) der Käufer die in § 22 Nr. 1 geregelte Frist für die Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages um mehr als zwei Monate überschreitet oder
 - c) die Baugenehmigung mit dem Inhalt des § 20 Abs. 1 sechs Monate nach fristgerechter Einreichung des Bauantrages noch nicht vorliegt oder
 - d) die in § 23 Nr. 2, 4 und 5 vereinbarten Errichtungsfristen vom Käufer mehr als sechs Monate überschritten wird oder
 - e) der Käufer gegen die Verpflichtung nach § 21 verstößtund der Käufer diese Rücktrittsgründe zu vertreten hat.
2. Das Rücktrittsrecht setzt im Fall der Nr. 1e voraus, dass der Verkäufer den Käufer schriftlich und unter Setzung einer angemessenen Frist zur Einhaltung der vertraglichen Verpflichtung aufgefordert hat und diese Frist erfolglos verstrichen ist.
3. Der Verkäufer kann die Rücktrittsrechte nach Nr. 1b, c, d oder 3 längstens bis sechs Monate, nachdem er Kenntnis erlangt hat bzw. im Fall der Nr. 1e nach Ende der Frist nach Nr. 2 Satz 1, ausüben, andernfalls erlischt das Rücktrittsrecht in Bezug auf den betreffenden Rücktrittsgrund und die konkrete Vertragsverletzung des Käufers. Verstößt der Käufer wiederholt gegen die in Nr. 1e genannten Vertragspflichten, bedarf es der erneuten Setzung der in Nr. 2 Satz 1 genannten Frist nicht. In diesem Fall kann das

Rücktrittsrecht innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt ausgeübt werden, in dem der Verkäufer von der Vertragsverletzung Kenntnis erlangt hat. Im Fall der Nr. 1a kann das Rücktrittsrecht unbefristet ausgeübt werden. Die Rücktrittsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Rücktrittsgrund im Zeitpunkt der Ausübung noch besteht.

§ 11 Rechtsfolgen eines Rücktritts

1. Im Falle eines Rücktritts wird dieser Vertrag vollständig rückabgewickelt. Die Parteien haben einander alle gegenseitig gewährten Leistungen zurück zu gewähren. Insbesondere ist der Kaufpreis, soweit er bereits an den Verkäufer gezahlt wurde, an den Käufer ohne Zinsen zurückzuzahlen. Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer Zug um Zug Besitz und, soweit der Käufer bereits Eigentümer des Kaufgegenstandes geworden ist, Eigentum am Kaufgegenstand einzuräumen. Wertmindernde Veränderungen des Kaufgegenstandes, einschließlich dinglicher und schuldrechtlicher Belastungen, hat der Käufer zu beseitigen. Ist eine Beseitigung nicht möglich, kann der Verkäufer vom Käufer Ersatz der Wertminderungen verlangen. Der Verkäufer kann diese Forderungen mit der Kaufpreisrückzahlung verrechnen und bis zur Klärung der Höhe einen angemessenen Teil des Kaufpreises einbehalten. Im Hinblick auf wertsteigernde Veränderungen bleibt es bei den gesetzlichen Regelungen; sich danach etwa ergebende Ansprüche des Käufers sind jedoch durch den Verkehrswert des Kaufgegenstandes begrenzt.
2. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe wertsteigernder Veränderungen oder wertmindernder Veränderungen, deren Beseitigung nicht möglich ist, ist der betreffende Wert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu bestimmen. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die Person des Sachverständigen, entscheidet der Präsident der IHK Karlsruhe. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien nach dem Maß des Obsiegens und Unterliegens.

3. Sind bei einer Rückabwicklung dieses Grundstückskaufvertrages Finanzierungsgrundpfandrechte zur Löschung zu bringen, kann der Verkäufer eine treuhänderische Rückabwicklung unter Einschaltung des beurkundenden Notars verlangen.
4. Hat der Käufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, trägt er die Kosten (Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Vermessungskosten), die dem Verkäufer durch Vollzug und Rückabwicklung des vorliegenden Vertrages entstehen.
5. Hat der Verkäufer den Rücktrittsgrund zu vertreten, trägt er die Kosten (Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Vermessungskosten), die dem Käufer durch Vollzug und Rückabwicklung des vorliegenden Vertrages entstehen. Ein weitergehender Anspruch des Käufers auf Erstattung von Kosten oder Schäden besteht nicht. Insbesondere kann der Käufer keine Kosten für die Teilnahme am Vergabeverfahren geltend machen.

§ 12 Wiederkaufsrecht des Verkäufers

1. Der Verkäufer („Wiederkäufer“) behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes vom Käufer („Wiederverkäufer“) im Sinn der §§ 456 ff. BGB für den Fall vor, dass ein Grund für einen Rücktritt gemäß § 10 Nr. 1 vorliegt.
2. Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts gelten die Nr. 2 und 3 des § 10 entsprechend.
3. Der Wiederkaufspreis setzt sich zusammen aus
 - a) dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis (§ 3) und
 - b) $\frac{3}{4}$ des Wertes der auf dem Kaufgegenstand durchgeführten Baumaßnahmen. Die Parteien sind sich einig, dass der Wert der Baumaßnahme wie folgt bestimmt wird: Verkehrswert des Kaufgegen-

standes im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts abzüglich Verkehrswert, den der Kaufgegenstand in diesem Zeitpunkt ohne Bebauung hätte. Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe des Verkehrswertes, so ist dieser durch den Gutachterausschuss der Stadt Bretten zu bestimmen.

4. Der Wiederkaufspreis ist spätestens sechs Wochen nach Erklärung der Auflassung bezüglich des Wiederkaufs zu bezahlen, frühestens jedoch nach der Beseitigung aller Lasten in Abteilung II und III des Grundbuchs und nach Beendigung aller Miet- oder Pachtverträge. Lasten, die der Käufer in dieser Urkunde übernommen hat oder die im baurechtlichen Verfahren und zur Regelung nachbarschaftlicher Beziehungen gegründet wurden, werden vom Wiederkäufer übernommen. Der Wiederverkäufer verpflichtet sich, im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Erklärung der Auflassung und sämtliche zur Beseitigung aller Lasten in Abteilung II und III des Grundbuch sowie von Miet- und Pachtverträgen erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen innerhalb von drei Monaten abzugeben und beizubringen, gerechnet ab dem Eingang der Erklärung des Wiederkäufers über die Ausübung des Wiederkaufsrechts. Ausgenommen von der Lastenbeseitigung in Abteilung II des Grundbuchs sind Rechte zugunsten des Verkäufers und alle Rechte, die nach diesem Kaufvertrag im Grundbuch einzutragen sind, nicht jedoch Vormerkungen gemäß § 15 dieser Urkunde und Finanzierungsgrundpfandrechte.
5. Sollte eine Beseitigung von Lasten in Abteilung II des Grundbuchs unmöglich sein, so sind diese Belastungen von den Vertragsparteien zu bewerten und vom Wiederkaufspreis abzusetzen. Kommt eine Einigung über die Höhe des Wertes der Belastungen nicht zustande, entscheidet hierüber der Gutachterausschuss der Stadt Bretten. Soweit Einrichtungen und Gebäudeteile nicht entschädigt werden, darf sie der Wiederverkäufer wegnehmen. Mit der Zahlung des Wiederkaufspreises gehen Besitz, Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs auf den Wiederkäufer über.

C. Auflassung, Vormerkungen und Vollzug des Kaufvertrages

§ 13 Auflassung

Die Auflassung erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises (alle Kaufpreistraten) einschließlich etwaiger Nachzahlungen gemäß § 3 Nr. 2 und etwaiger Verzugszinsen. Ist der Verkäufer zum Zeitpunkt der Auflassung berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten oder sein Wiederkaufsrecht auszuüben, kann er bis zum Erlöschen dieser Rechte die Auflassung verweigern.

§ 14 Vormerkung zugunsten des Käufers

1. Der Verkäufer **bewilligt** die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Kaufgegenstand im Grundbuch. Die Abtretung des Anspruches auf Auflassung und Eigentumsverschaffung wird ausgeschlossen. Der Verkäufer und der Käufer **bewilligen** und der Käufer **beantragt**, dies bei der Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung im Grundbuch zu vermerken. Der beurkundende Notar wird von den Vertragsschließenden beauftragt, den Antrag auf Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung namens des Käufers nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsnachweises beim Grundbuchamt zu stellen.
2. Der Käufer **bewilligt** und **beantragt** schon jetzt, die Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß Nr. 1 zugleich mit der Umschreibung des Eigentums auf ihn wieder zu löschen, soweit zwischenzeitlich keine die Eigentumsumschreibung hindernden oder sonstigen Eintragungen vorgenommen oder beantragt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.
3. Der Käufer **bewilligt** schon jetzt unwiderruflich die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung gemäß Nr. 1, und zwar zu treuen Händen des beurkundenden Notars. Dieser wird von den Vertragsparteien ge-

meinschaftlich unwiderruflich angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung (nur) Gebrauch zu machen und diese dem Grundbuchamt erst zum Vollzug vorzulegen nach Vorliegen folgender Voraussetzungen:

- a) Der Verkäufer hat dem beurkundenden Notar schriftlich mitgeteilt, dass er von diesem Vertrag zurückgetreten ist und der Verkäufer hat dem beurkundenden Notar nachgewiesen, dass der Rücktritt innerhalb der in § 10 Nr. 3 geregelten Fristen erfolgt ist. Eines Nachweises des Rücktrittgrundes (§ 10 Nr. 1) bedarf es nicht; eine Umkehr der Beweislast liegt hierin nicht. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn der Verkäufer dem beurkundenden Notar schriftlich mitteilt, dass er sein Wiederkaufsrecht nach § 12 dieses Vertrages ausgeübt hat und wenn er dem beurkundenden Notar nachweist, dass dies innerhalb der in § 12 Nr. 2 geregelten Fristen erfolgt ist.
- b) Der beurkundende Notar hat dem Käufer eine Fotokopie der Mitteilung und der Nachweise zu a zugesandt mit dem Hinweis, dass er nach Ablauf von zwei Wochen diesen Löschantrag dem Grundbuchamt einreichen wird.
- c) Dem beurkundenden Notar liegt nach Ablauf der genannten Frist zu b keine anderslautende gemeinsame Anweisung der Parteien oder gerichtliche Entscheidung vor, durch welche die Einreichung des Löschantrages zum Grundbuchamt untersagt wird.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises nach § 3 Nr. 1 dieses Vertrages gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen die Erstattung des bereits bezahlten Betrages erfolgen.

4. Die Vertragsparteien verzichten gegenseitig und den beurkundenden Notar gegenüber auf die Stellung eigener Anträge beim Grundbuchamt.

§ 15 Vormerkungen zugunsten des Verkäufers

1. Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers gegen den Käufer auf Rückübertragung des Eigentums am Kaufgegenstand bei Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß § 10 **bewilligen** die Vertragsparteien und **beantragt** der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes.
2. Zur Sicherung des Anspruches des Verkäufers gegen den Käufer auf Rückübertragung des Eigentums am Kaufgegenstand bei Ausübung des Wiederkaufsrechts gemäß § 12 **bewilligen** die Vertragsparteien und **beantragt** der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes.
3. Der Verkäufer ist verpflichtet, mit den Vormerkungen gemäß Nr. 1 und 2 im Rang hinter Grundpfandrechte der Bank des Käufers zurückzutreten, wenn der Käufer den vollständigen Kaufpreis einschließlich Nebenleistungen an den Verkäufer gezahlt hat und er sein Bauvorhaben gemäß § 20 errichtet hat. Der Käufer ist verpflichtet, den Vormerkungen des Verkäufers wieder die erste Rangstelle einzuräumen, wenn die Grundpfandrechte der Bank nicht mehr valuiert oder gelöscht sind.

§ 16 Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer weist darauf hin, dass er vor Eigentumsumschreibung keine Sicherheiten für Dritte bestellen kann (§ 88 Abs. 1 GemO). Vor Eigentumsumschreibung können somit zu Lasten des Kaufgegenstandes keine Grundpfandrechte zugunsten der Bank des Käufers eingetragen werden. Der Verkäufer ist jedoch damit einverstanden, dass der Kaufpreis an ihn unter der Treuhandaufgabe gezahlt wird, über den Teil des Kaufpreises, der von der Bank finanziert ist, erst nach Eintragung der für die Kaufpreisfinanzierung benötigten Grundpfandrechte oder nach Eigentumsumschreibung zu verfügen. Entsprechende Grund-

pfandrechte können bei der Auffassung bestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass sie erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen werden.

§ 17 Rangverhältnisse im Grundbuchzeitpunkt der Eintragung

1. Die in diesem Vertrag bestellten dinglichen Rechte sollen im Grundbuch – unbeschadet der Regelung des § 15 Nr. 3 – nach den in § 1 bezeichneten und vom Verkäufer übernommenen Belastungen und vor etwaigen Finanzierungsgrundrechten des Käufers in folgender Rangordnung eingetragen werden:
 - a) Zuerst die Vormerkung des Käufers gemäß § 14,
 - b) dann die Vormerkungen des Verkäufers gemäß § 15 Nr. 1 und 2,
 - c) dann die Dienstbarkeiten **(ergänzen: Überbaudienstbarkeit und Dienstbarkeit für gemeinsame Zufahrt)**
2. Da der Kaufgegenstand eine noch zu vermessende Teilfläche ist, wird der Notar beauftragt und ermächtigt, die Eintragung der in vorstehender Nr. 1 bezeichneten Rechte erst nach Abschluss der Vermessung und Erlass des Veränderungsnachweises und somit nur zu Lasten des herausgemessenen neuen Grundstücks zu beantragen.

§ 18 Auftrag und Ermächtigung an den beurkundenden Notar

1. Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den beurkundenden Notar zur Einholung aller nach diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen. Der beurkundende Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen.

2. Im Rahmen der vorstehenden Nr. 1 hat der beurkundende Notar Empfangsvollmacht. Alle eingehenden Genehmigungen, Bestätigungen und Negativbescheinigungen gelten mit dem Eingang bei dem beurkundenden Notar als den Vertragsparteien mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten zugegangen. Die Vollmacht erstreckt sich jedoch nicht auf die wirksame Entgegennahme von Bescheiden oder Erklärungen betreffend die vollständige oder teilweise Versagung von Genehmigungen oder betreffend die Ausübung von Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten.
3. Der beurkundende Notar, sein Vertreter, sein Sozios sowie seine sämtlichen Nachfolge im Amt und deren Vertreter werden hiermit durch die Vertragsparteien unwiderruflich bevollmächtigt, sämtliche im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Durchführung sowie der Rückabwicklung dieses Vertrages an die jeweils andere Vertragspartei gerichteten Erklärungen für diese entgegenzunehmen. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch den Empfang von Rücktrittserklärungen im Rahmen der Ausübung vertraglicher oder gesetzlicher Rücktrittsrechte bezogen auf diesen Vertrag.
4. Der Notar wies die Vertragsparteien darauf hin, dass er von Gesetzes wegen verpflichtet ist, das zuständige Finanzamt für Grunderwerbssteuer vom Vertragsschluss zu informieren. Der Käufer beauftragt ihn, die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbssteuer zu beantragen.
5. Der Notar wird beauftragt, der für den Kaufgegenstand zuständigen Baugenehmigungsbehörde eine auszugsweise Ausfertigung dieses Kaufvertrages mit dem Text der in dieser Urkunde erklärten Baulasten zur Kenntnisnahme und Eintragung in das Baulastenverzeichnis zuzuleiten.

§ 19 Durchführungsvollmacht

1. Zur Abgabe sowie zur Entgegennahme aller in dieser Vertragssache noch erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen erteilen Verkäufer und Käu-

fer für sich und ihre Rechtsnachfolger je die übertragbare, von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts unabhängige

E i n z e l v o l l m a c h t (jedoch nicht den Auftrag)

Frau ...,

Frau ...,

Frau ...

alle Notarsekretärinnen, geschäftsansässig in ... - je einzeln -.

Die Vollmacht umfasst insbesondere die Befugnis zur Feststellung des Kaufgegenstandes in dem Nachtrag gemäß § 3 Nr. 2 (auch in Bezug auf einzutragende Grundstücksbelastungen), die Erklärung der Auflassung, Antragstellung, Antragsberichtigung und Antragsrücknahme jeglicher Art, sowie Löschung der für den Käufer einzutragenden Auflassungsvormerkung, wenn gleichzeitig die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch erfolgt oder wenn die Voraussetzungen des § 14 Nr. 3 vorliegen und des Rangrücktritts der für den Verkäufer einzutragenden Vormerkungen, wenn der Verkäufer bestätigt, dass die Voraussetzungen des § 15 Nr. 3 vorliegen.

2. Nach Belehrung des Notars über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG wünschen die Beteiligten in Kenntnis der Möglichkeit, selbst tätig werden zu können, ausdrücklich die Abgabe aller weiteren Erklärungen, insbesondere die Feststellung des Kaufgegenstandes samt den erforderlichen Zu- und Abschreibungsanträgen gemäß § 315 BGB und die Erklärung der Auflassung durch die genannten Vollzugsbevollmächtigten.
3. Die Vollmacht darf nur in Urkunden ausgeübt werden, die durch den beurkundenden Notar, seinen Vertreter, seinen Sozius oder Nachfolge in Amt oder dessen Vertreter oder dessen Sozius beurkundet oder beglaubigt werden können.

4. Über die Wirkung der Vollmacht, insbesondere hinsichtlich der persönlichen Haftung samt Zwangsvollstreckungsunterwerfungen und deren Rechtsfolgen wurde der Käufer vom beurkundenden Notar ausführlich belehrt.

D. Bauverpflichtung

§ 20 Bauverpflichtung

1. Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück gemäß seinem Angebot vom zu bebauen. Zur Konkretisierung der Bauverpflichtung verweisen die Parteien auf die in **Anlage 6** in Plan und Text ausgewiesene Konzeption, zu deren Umsetzung sich der Käufer innerhalb des zu erreichenden Baurechts verpflichtet. Eine Weiterentwicklung der in Anlage 6 beschriebenen Konzeption behördlicher Auflagen oder der Anforderungen künftiger Vermieter oder Käufer ist zulässig, soweit die Grundzüge der in Anlage 6 beschriebenen Konzeption, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung des Gebäudekörpers und der Fassade, nicht verändert werden. Der Käufer ist in der inneren Gestaltung und Aufteilung der Gebäudekörper frei, solange dies keine Auswirkungen auf die Anmutung der Fassade hat.
2. Die Stadt Bretten ist bereit, auf städtischer Fläche etwaige für die Realisierung des Bauvorhabens erforderliche Baulasten, insbesondere Abstandsbaulasten, Unterbaurechte/Unterbaulasten sowie Grunddienstbarkeiten zugunsten des Kaufgrundstücks entschädigungsfrei zu übernehmen. Sie wird die hierfür notwendigen notariellen behördlichen Erklärungen auf ihre Kosten abgeben.
3. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die von ihm auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäude auf seine Kosten an das öffentliche Straßennetz der Stadt Bretten anzubinden. Die Hausanschlüsse zur Anbindung an Ver-

und Entsorgungsnetze führt der Käufer mit den Leistungsanbietern auf seine Kosten durch.

4. Werden aufgrund der Baumaßnahme des Käufers Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen oder die Verlegung bestehender Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich, führt die Stadt diese Arbeiten auf Kosten des Käufers durch.

§ 21 Nutzungen

Nach dem städtebaulichen Konzept des Verkäufers sollen die vom Käufer auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäude vorrangig für Arztpraxen und sonstige Angebote des Gesundheitssektors (z. B. Apotheke, Logopädie, Krankengymnastik, Physiotherapie) genutzt werden. Der Käufer verpflichtet sich, Miet- oder Kaufverträge für Flächen in den auf dem Kaufgegenstand zu errichtenden Gebäude nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers zu schließen, wenn die beabsichtigte Nutzung nicht dem Gesundheitssektor im Sinn des Satzes 1 zugeordnet werden kann. Die Bindungen nach Satz 1 und 2 enden zwölf Jahre nach der Fertigstellung des Projekts (§ 22 Nr. 2).

§ 22 Genehmigungsantrag, Errichtung

1. Der Käufer reicht spätestens Monate nach der notariellen Beurkundung des vorliegenden Vertrages auf der Grundlage der Konzeption gemäß Anlage 6 zu diesem Vertrag einen genehmigungsfähigen, alle notwendigen Unterlagen einschließlich sämtlicher eventuell erforderlicher gutachterlicher Nachweise enthaltenden Bauantrag beim Stadtplanungs- und Baurechtsamt der Stadt Bretten ein. Er hat das Baugenehmigungsverfahren zügig zu betreiben. Die Gebühren für die Erteilung der Baugenehmigung trägt der Käufer.

2. Der Käufer wird das Projekt innerhalb von Monaten bezugsfertig fertigstellen („Errichtungsfrist“). Die Frist beginnt mit der Erteilung der Baugenehmigung. Das Projekt ist fertiggestellt, sobald die zu errichtenden Gebäude bezugsfertig sind. Bezugsfertig sind die zu errichtenden Gebäude, wenn in jedem Baukörper eine Mieteinheit bzw. eine Kaufeinheit vertragsgemäß an einen Mieter oder Käufer übergeben wurde. Mit der Bau fertigstellung ist die Bauverpflichtung erfüllt.
3. Legen Dritte Rechtsbehelfe gegen die Baugenehmigung ein, verhandeln die Vertragsparteien auf der Grundlage einer gemeinsamen Bewertung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs über eine Aussetzung der Verpflichtung nach Nr. 1 und der Bauverpflichtung nach Nr. 2.
4. Wird die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs angeordnet, verlängert sich die Errichtungsfrist längstens um den Zeitraum, in dem die Bauarbeiten aus diesem Grund nicht begonnen oder fortgeführt werden können, sowie bei Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs, nachdem der Käufer mit der Errichtung des Projektes begonnen hat, um den Zeitraum, der erforderlich ist, um die Arbeiten wieder aufzunehmen. Gegen die gerichtliche Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs eines Dritten gegen die Baugenehmigung wird der Käufer mit allen gesetzlich zulässigen Rechtsbehelfen vorgehen.
5. Treten Leistungshindernisse ein, die der Käufer nicht zu vertreten hat, wie z. B. anerkannte Schlechtwettertage oder die Insolvenz des vom Käufer zu beauftragenden Generalunternehmers, werden die Parteien eine angemessene Verlängerung der Fertigstellungsfrist vereinbaren. Die Verpflichtung des Käufers, im Falle eines Leistungshindernisses eine Behinderungsanzeige zu stellen, entfällt hierdurch nicht.

§ 23 Verspäteter Genehmigungsantrag

1. Reicht der Käufer den Bauantrag für das Vorhaben gemäß § 20 Abs. 1 nicht innerhalb der in § 22 Abs. 1 genannten Frist ein, zahlt der Käufer für jeden angefangenen Kalendertag ab dem 15. Tag der Fristüberschreitung an die Stadt Bretten eine Vertragsstrafe, es sei denn, der Käufer hat die Fristüberschreitung nicht zu vertreten. Die Vertragsstrafe beträgt
 - a) für Kalendertag 15 bis 21 der Fristüberschreitung je 500,00 EUR und
 - b) ab Kalendertag 22 der Fristüberschreitung je 1.000,00 EUR.
2. Die Vertragsstrafe nach Nr. 1 beträgt maximal 18.500,00 EUR.
3. Die Vertragsstrafe nach Nr. 1 wird dem Käufer im Falle einer Baufertigstellung innerhalb der Errichtungsfrist gemäß § 22 Nr. 2 zinslos erstattet.

§ 24 Verspätete Baufertigstellung

1. Wird das Gesundheitszentrum nicht innerhalb der Frist nach § 22 Nr. 2 bezugsfertig fertiggestellt (Fertigstellung), bezahlt der Käufer an die Stadt Bretten für jeden angefangenen Kalendertag ab dem 15. Tag der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe, es sei denn, der Käufer hat die Fristüberschreitung nicht zu vertreten oder sie beruht auf einem Verstoß gegen § 22 Nr. 1 und führt zur Verwirkung der Vertragsstrafe nach § 23. Die Vertragsstrafe beträgt für jeden Kalendertag der Fristüberschreitung 0,2 % der Kaufpreissumme.
2. Die Vertragsstrafe nach Nr. 1 und § 23 beträgt insgesamt maximal 5 % der Kaufpreissumme.

§ 25 Verstoß gegen Nutzungsverpflichtung

1. Schließt der Käufer unter Verstoß gegen § 21 einen Kauf- oder Mietvertrag über Flächen in den nach § 20 Nr. 1 zu errichtenden Gebäuden ab, bezahlt der Käufer an die Stadt Bretten eine Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe beträgt 100,00 EUR je m² verkaufte bzw. vermietete Nutzfläche.
2. Die Höhe aller Vertragsstrafen nach Nr. 1 und §§ 23 und 24 ist insgesamt auf 5 % des Kaufpreises begrenzt. Ist diese Obergrenze für alle Vertragsstrafen erreicht, gilt jedoch beginnend mit dem hierauf folgenden Kalenderjahr die Regelung, dass Vertragsstrafen nach Nr. 1 weiterhin anfallen können, jedoch insgesamt auf 1 % des Kaufpreises je Kalenderjahr begrenzt sind.

E. Unterbaurecht für die Errichtung einer Tiefgarage

§ 26 Unterbaurecht

1. Der Käufer gewährt dem Verkäufer gemäß den folgenden Bestimmungen ein Unterbaurecht an der in dem beigefügten Lageplan (Anlage 3) grün schraffierten und mit „Unterbaurecht“ bezeichneten Teilfläche des Kaufgegenstandes („Unterbaufäche“) zur Erstellung und Haltung einer Tiefgarage.
2. Der Käufer ist verpflichtet, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des unterbauberechtigten Grundstücks und zu Lasten des Kaufgrundstückes als Unterbaugrundstück die Eintragung einer

G r u n d d i e n s t b a r k e i t

im Grundbuch mit dem nachfolgend beschriebenen Inhalt zu bewilligen. Als unterbauberechtigtes Grundstück wird in diesem Vertrag das in der Anlage 3 blau umrandete Grundstück bezeichnet, das als öffentliche Platzfläche gestaltet werden soll.

3. Inhalt des Unterbaurechts ist das Recht, unter der Oberfläche eine Tiefgarage zu errichten, zu haben, zu betreiben und zu nutzen. Das Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Der jeweilige Dienstbarkeitsberechtigte ist zur ordnungsgemäßen Unterhaltung und Instandhaltung der in Ausübung des Unterbaurechts errichteten Bauwerke und Anlagen verpflichtet. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Kaufgrundstück) ist berechtigt, diese Bauwerke und Anlagen in Abstimmung mit dem Berechtigten zu überprüfen und zu besichtigen.
4. Die Nutzung der nach Errichtung der Tiefgarage hergestellten Oberfläche ist von dem Unterbaurecht nicht umfasst. Das Unterbaurecht verschafft dem jeweiligen Berechtigten auch kein Recht, eine Veränderung der Oberflächengestaltung zu verhindern. Will der Käufer die Oberfläche verändern und erfordert dies Maßnahmen im Bereich des Unterbaurechts, werden sich Käufer und Verkäufer über die notwendigen Maßnahmen abstimmen, um gemeinsam eine Lösung zu finden, die den beiderseitigen Interessen angemessen Rechnung trägt.
5. Die Ausübung des Unterbaurechts ist nur insoweit zulässig, als die maßgeblichen baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften und Regeln und die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten werden.

§ 27 Herstellung der Tiefgarage

Mit Planung und Bau der Tiefgarage ist der Käufer gemäß Abschnitt E dieses Vertrages beauftragt.

§ 28 Ausschluss einer Rentenzahlung

Für das Unterbaurecht ist weder ein einmaliges Entgelt noch eine Rentenzahlung geschuldet. Der Rentenverzicht ist bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit grundbuchlich abzusichern.

F. Planung und Bau der Tiefgarage

§ 29 Vertragsgegenstand

Mit Teil F dieses Vertrages werden die Bedingungen für die vom Auftragnehmer zu errichtende öffentliche Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen auf voraussichtlich 2, maximal 3 Etagen geregelt.

Die öffentliche Tiefgarage befindet sich teilweise unter dem Dienstleistungszentrum und teilweise unter der öffentlichen Platzfläche. Größe und Lage sind in den Auslobungsunterlagen der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (**Anlage 7**) angegeben.

Die öffentliche Tiefgarage steht im Eigentum des Auftraggebers.

Die Tiefgarage wird zusammen mit dem privaten Tiefgaragenbereich auf der westlichen Seite errichtet, die dem Dienstleistungszentrum zugeordnet ist. Für beide Tiefgaragenbereiche gibt es eine gemeinsame Zufahrt, die im privaten Tiefgaragenbereich liegt.

§ 30 Vertragsgrundlagen

Neben den Bestimmungen des Teils F dieses Vertrags an erster Rangstelle gelten folgende Unterlagen in nachstehender Reihenfolge als Vertragsbestandteile, wobei bei Widersprüchen das Vorhergehende gegenüber dem Nachfolgenden Vorrang hat:

1. Die sonstigen Bestimmungen des Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung (Teil A Präambel, B Verkauf, C Auflassung, D Bauverpflichtung, E Unterbaurecht für die Errichtung einer Tiefgarage, G Schlussbestimmungen) inklusive Anlagen, insbesondere dem Angebot des Auftragnehmers vom (**Anlage 2**)

2. Lageplan über die Gesamtfläche des Sporgassenareals der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 02.02.2018 (**Anlage 4**)
3. Auslobungsunterlagen der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (**Anlage 7**)
4. Zahlungsplan zu Vertragsteil F (**Anlage 8**)
5. Terminplan zu Vertragsteil F (**Anlage 9**)
6. Besondere Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (BVB) (**Anlage 10**)
7. Zusätzliche Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (ZVB) (**Anlage 11**)
8. Die Bestimmungen der VOB/B in der bei Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung
9. Die Bestimmungen des BGB in der seit dem 01.01.2018 gültigen Fassung
10. Alle weiteren das Werk des Auftragnehmers berührenden technischen Vorschriften und Normen in der bis zur Abnahme jeweils aktuellen Fassung (DIN-Normen, EN-Normen, ISO-Normen, VDI/VDE-Richtlinien), soweit sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die jeweilige Herstellerrichtlinien und Herstellervorschriften sowie die sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme
11. Die geltenden Bestimmungen zum Arbeitsschutz (z. B. Baustellenverordnung, Regelung zum Arbeitsschutz auf Baustellen, Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstättenverordnung, Unfallverhütungsvorschriften, Bestimmungen der Berufsgenossenschaften)

§ 31 Leistungsumfang/Leistungspflichten des Auftragnehmers

1. Der Auftragnehmer schuldet die vollständige und mangelfreie Erstellung der öffentlichen Tiefgarage mit ca. 170 Stellplätzen auf voraussichtlich 2, maximal 3 Etagen.
2. Die gesamte Planung (Objektplanung, Fachplanung, Hinzuziehung von Sonderfachleuten etc.) ist vom Auftragnehmer zu erbringen, sofern in diesem Vertrag keine anderslautende Regelung getroffen wird.
3. Die Vorgaben der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH entsprechend den Auslobungsunterlagen (**Anlage 7**) sind zu beachten. Der Zufahrtsbereich ist entsprechend den Vorgaben aus den Auslobungsunterlagen der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (**Anlage 7**) auszuführen. Es ist ein ausreichender Rückstauraum zwischen den Einfahrsschranken und der Sporgasse zu berücksichtigen. Gefordert sind eine gute fahrgeometrische Befahrbarkeit der Zufahrt, eine gestalterische Hervorhebung der Einfahrt und eine umfangreiche Information an der Einfahrt.
4. Die Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR05 (Ausgabe 2005) anzulegen.
5. Folgende weitere Anforderungen für die Einrichtung der öffentlichen Tiefgarage sind zu beachten:
 - Der Bereich der Fahrgassen sowie der daran anschließenden Stellplätze ist nach Möglichkeit stützenfrei auszuführen
 - Es ist die Möglichkeit der Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen
 - Die Ebene Promenadenweg muss ebenfalls barrierefrei erreichbar sein

- Die Anforderungen des Lärm- und Lichtschutzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung müssen erfüllt sein
 - Es sind optimierte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten darzustellen
 - Es müssen hinreichend Abfertigungsanlagen/Bezahlanlagen vorgesehen sein
 - Die Anordnung der Stellplätze und die Wegeführung innerhalb der Tiefgarage müssen eine leichte Orientierung ermöglichen und sichere Fußgängerwege schaffen
 - In der Tiefgarage muss eine Toilette mit Wickelstation eingerichtet werden
 - Treppenhäuser und Aufzüge sind hell, freundlich und ausreichend dimensioniert auszuführen
 - Barrierefreie Erreichbarkeit und einfache Bedienung der Kassenautomaten sind zu garantieren
6. Eine Änderung der Ausführung ist zulässig, sofern die Änderung aus technischer oder rechtlicher Sicht erforderlich ist. Die geänderte Ausführung muss technisch und wirtschaftlich (inklusive Folgekosten) gleichwertig sein, anderenfalls ist die schriftliche Zustimmung des Auftraggebers für eine geänderte Ausführung erforderlich.
7. Der Auftragnehmer hat auf eigene Kosten für Baustrom, Bauwasser und Ableitung des Abwassers auf der Baustelle zu sorgen.
- Die Baustelle ist täglich von Bauschutt, Abfall, etc. zu reinigen.
8. Das Baugrundrisiko trägt der Auftragnehmer. Zusätzliche Kosten für Gründungsmaßnahmen, Bodenverbesserungsmaßnahmen, Mehrabtrag

von Mutterboden, Geländeanfüllungen bzw. Bodenaustausch sowie Sondergründungen können nicht geltend gemacht werden.

Hinsichtlich möglicher Altlasten gilt die Regelung in Teil B § 8 Nr. 1 c dieses Vertrages.

9. Der Auftragnehmer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf der gesamten Baustelle.
10. Etwaige Straßenbenutzungen bzw. -sperrungen, notwendige Verkehrsbeschilderungen, Abschränkungen und Beleuchtungen zu Transport- und Baustellenzwecken sind vom Auftragnehmer zu beantragen und gehen kostenmäßig zu seinen Lasten. Behördlich geforderte Änderungen an Betrieb und Einrichtungen der Baustelleneinrichtung des Auftragnehmers berechtigen nicht zu Nachforderungen.

§ 32 Vergütung

1. Für die gesamte nach diesem Planungs- und Bauvertrag zu erbringenden Leistungen erhält der Auftragnehmer eine Pauschalvergütung in Höhe von

Pauschalvergütung netto €
(in Worten: EURO netto)

zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 19% €

Pauschalvergütung brutto €

2. Dieser Pauschalpreis ist ein absoluter Festpreis. Sämtliche Kosten für die mangelfreie und vollständige Planung und Ausführung der in diesem Planungs- und Bauvertrag übernommenen Leistungen sind hierin enthalten. Hierzu gehören sämtliche Nebenkosten. Nachforderungen aus Materialpreiserhöhungen, aus Lohn- und Personalpreiserhöhungen, Erhöhungen

von Sozialabgaben u. a. sind ausgeschlossen. Im Pauschalpreis sind auch diejenigen Leistungen mit abgegolten, die in den Vertragsbestandteilen nicht ausdrücklich genannt sind, jedoch erforderlich sind, um die vertraglich geschuldeten Leistungen zu erbringen. Ausgeschlossen sind auch Nachforderungen wegen der Kosten aufgrund von Umplanungen, Umbaumaßnahmen, die sich im Laufe der Planung oder Ausführung als technisch erforderlich erweisen. Dieses Mehrkostenrisiko wird vom Auftragnehmer, der die Planung selbst erstellt, übernommen.

3. Der Auftragnehmer versichert, dass die von ihm angebotene Vergütung für seine Planerleistungen gemäß dem Angebot vom (**Anlage 2**) honorarrechtlich innerhalb der Mindest- und Höchstsätze gemäß § 7 Abs. 3, 4 HOAI (2013) liegt.

§ 33 Änderungen des Vertrags/Anordnungsrecht des Auftraggeber

1. Die Berechtigung des Auftraggebers, eine Änderung des vereinbarten Planungs- oder Bauverfolgs anzuordnen, richtet sich nach den Bestimmungen des § 650 b BGB.

Der Auftragnehmer ist im Falle einer Änderungsanordnung des Auftraggebers verpflichtet, dem Auftraggeber ein gemäß § 650 b Abs. 1 Nr. 2 BGB zu erstellendes Angebot spätestens innerhalb von 5 Werktagen nach Zugang der Änderungsanordnung zu übergeben.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen vereinbaren die Parteien, spätestens innerhalb von 14 Werktagen nach Zugang der Änderungsanordnung beim Auftragnehmer eine Einigung gemäß § 650 b Abs. 1 BGB zu erzielen. Kommt eine Einigung aufgrund einer Pflichtverletzung des Auftragnehmers nicht innerhalb dieser Frist zur Stande, kann der Auftraggeber Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Auftragnehmer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Im Übrigen verbleibt es bei Nichtzustandekommen einer Einigung bei der gesetzlichen Regelung des § 650 b Abs. 2 BGB.

2. Die Vergütungsanpassung im Falle einer Anordnung des Auftraggebers nach § 650 b Abs. 2 BGB richtet sich nach § 650 c BGB. Der Auftraggeber ist verpflichtet, sein Wahlrecht betreffend der Abrechnungsart unverzüglich auszuüben.

§ 34 Zahlungen

Die Parteien werden hierzu einen verbindlichen Zahlungsplan erstellen. Dieser wird als **Anlage 8** Vertragsbestandteil.

§ 35 Nachunternehmer/Subplaner

Der Auftragnehmer ist berechtigt, für die vertraglich geschuldeten Leistungen Unteraufträge zu erteilen.

Für Leistungen dieser Unterauftragnehmer haftet der Auftragnehmer wie für ein eigenes Verschulden.

Der Auftragnehmer steht dafür ein, dass die von ihm zur Erbringung der Leistungen beauftragten Firmen und Planer sämtliche arbeitsrechtlichen und ausländerechtlichen Bestimmungen einhalten.

§ 36 Planunterlagen

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber vorab seine Entwurfs-, Genehmigungs- und Werkplanung zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, diese Planunterlagen innerhalb einer angemessenen Frist zu prüfen.

Die Überprüfung durch den Auftraggeber erfolgt in erster Linie im Hinblick auf gestalterische Fragen. Hierdurch wird die Pflicht des Auftragnehmers, eine vollständige und mangelfreie Planung zu erstellen, weder ganz noch teilweise auf den Auftraggeber übertragen. Der Auftraggeber übernimmt hierdurch keinerlei Planungsverpflichtung.

2. Nach jeweiliger Fertigstellung übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Satz der Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungspläne.

Spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung erhält der Auftraggeber vom Auftragnehmer Revisionsunterlagen, Betriebsanleitungen, Einweisungsdokumente etc. Diese werden im Einzelnen dem Auftragnehmer noch mitgeteilt.

3. Sämtliche Planunterlagen sind 2-fach in Papier sowie in digitalem Format auszuhändigen.

Zeichnungen sind grundsätzlich farbig als Kopie 2-fach auszuhändigen. Planunterlagen sind zu falten und mit Lochverstärker zu versehen. Sie sind in Ordner mit Verstärkungsrücken einzuheften einschließlich Inhaltsverzeichnis.

§ 37 Termine

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, spätestens Monate nach der notariellen Beurkundung des gesamten Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung sowie dem Vertrag über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den Bau der öffentlichen Tiefgarage einzureichen (siehe Teil D § 22 Nr. 1).
2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vertraglich geschuldeten Leistungen (Planung und Bau der öffentlichen Tiefgarage) innerhalb von übergabefertig und betriebsbereit fertigzustellen („Errichtungsfrist“). Die Frist beginnt mit der Erteilung der Baugenehmigung. Die Errichtungsfrist

ist eingehalten, wenn innerhalb der vereinbarten Fristen die Tiefgarage betriebsbereit an den Auftraggeber übergeben wird, die Einweisung erfolgt ist und die technische Dokumentation übergeben worden ist (siehe Teil D § 22 Nr. 2).

3. Hinsichtlich der Planungs- und Bauleistungen werden Zwischentermine als Vertragsfristen vereinbart, die im Einzelnen noch bekanntgegeben werden.
4. Witterungsbedingte Verzögerungen im Sinne des § 6 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B, die rechtzeitig angemeldet werden, verlängern die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum der nachgewiesenen Verzögerung, ohne dass es hierzu im Einzelfall einer wiederholten Vereinbarung neuer Fertigstellungstermine bedarf.
5. Glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistung behindert, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich, auch bei Offenkundigkeit der Behinderung, schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Auftragnehmer die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.
6. Bei sämtlichen vereinbarten oder noch zu vereinbarenden Einzel-, Zwischen- und Fertigstellungsfristen handelt es sich um Vertragsfristen.

§ 38 Vertragsstrafe

1. Überschreitet der Auftragnehmer schuldhaft eine Vertragsfrist gemäß § 37 dieses Vertrags, ist er verpflichtet, für jeden Tag der Überschreitung 0,2% der Nettoauftragssumme, höchstens jedoch 5% der Nettoauftragssumme, als Vertragsstrafe an den Auftraggeber zu bezahlen, es sei denn die Fristüberschreitung beruht auf einem Verstoß gegen Teil D § 22 Nr. 1 und führt zur Verwirkung der Vertragsstrafe nach Teil D § 23.

2. Die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche neben der Vertragsstrafe bleibt hiervon unberührt. Eine verwirkte Vertragsstrafe ist jedoch auf solche Schadenersatzansprüche anzurechnen.
3. Die Vertragsstrafenregelung gilt im Falle geänderter Ausführungs- und Fertigstellungsfristen fort. Einer neuerlichen Vereinbarung der Vertragsstrafe bedarf es in diesem Fall nicht.
4. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Geltendmachung der Vertragsstrafe bis zur Bezahlung der Schlussrechnung vorzubehalten.
5. Die bei der Überschreitung von Zwischenterminen verwirkten Vertragsstrafen werden auf die Vertragsstrafe für den Gesamtfertigstellungstermin angerechnet.
6. Vertragsstrafen, die gemäß den Regelungen in Teil D, §§ 23 bis 24 anfallen, werden auf die Vertragsstrafe angerechnet, sofern der in diesem Vertrag geregelte Leistungsumfang (Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage) betroffen ist.

§ 39 Gewährleistung

Es gelten die Gewährleistungsbestimmungen des § 13 VOB/B.

Die Gewährleistungsfrist wird abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B auf 5 Jahre verlängert.

§ 40 Abnahme

1. Nach Fertigstellung der Planungsleistungen erfolgt eine förmliche Abnahme dieser Leistungen. In dem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll wird die im Wesentlichen mangelfreie Leistung doku-

mentiert. Die restlichen noch zu erbringenden Leistungen werden im Abnahmeprotokoll aufgeführt, ebenso eventuell vorhandene Mängel.

2. Nach Fertigstellung der Bauleistung ist ebenfalls eine förmliche Abnahme durchzuführen. In dem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Abnahmeprotokoll wird die im Wesentlichen mangelfreie Leistung dokumentiert. Die restlichen noch zu erbringenden Leistungen werden im Abnahmeprotokoll aufgeführt, ebenso Mängel, die in angemessener Frist zu beseitigen sind.
3. Eine Abnahme durch konkludentes Verhalten oder eine fiktive Abnahme werden ausgeschlossen.

§ 41 Sicherheiten

1. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Planungs- und Bauvertrag, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung, der Mängelansprüche und Schadenersatz eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 10% der vertraglich vereinbarten Gesamtbruttovergütung zu übergeben. Der Auftraggeber hat dem Auftraggeber die Bürgschaft innerhalb von 2 Wochen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Bis zur Übergabe ist der Auftraggeber berechtigt, fällige Abschlagszahlungen bis zur Höhe des Bürgschaftsbetrages zurückzuerhalten. Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist dem Auftragnehmer nach erfolgter Abnahme der Planungs- und Bauleistungen zurückzugeben.
2. Der Auftraggeber ist berechtigt, als Sicherheit für Mängelansprüche 5% der Bruttoschlussrechnungssumme für die Dauer der Gewährleistung einzubehalten. Der Einbehalt kann durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers in selber Höhe abgelöst werden. Die Bürgschaft hat den Anforde-

rungen des § 17 VOB/B zu entsprechen. Eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche hat der Auftraggeber nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben.

3. Die Bürgschaften gemäß Nr. 1 haben einen Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage zu enthalten. Vom Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Aufrechenbarkeit sollen unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners ausgenommen sein. Die Bürgschaften dürfen keine Hinterlegungsklauseln enthalten. Ferner ist in den Bürgschaftserklärungen vorzusehen, dass die Bürgschaftsansprüche nicht vor den gesicherten Ansprüchen verjähren.

§ 42 Nutzungsrechte

Der Auftraggeber darf die vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen uneingeschränkt nutzen und verwerten.

Alle im Rahmen des Auftrags durch den Auftragnehmer erstellten Planungsleistungen, Zeichnungen, Berechnungen, Urkunden und sonstige Ausführungsunterlagen werden Eigentum des Auftraggebers.

Soweit das Werk des Auftragnehmers nach dem Urheberrechtsgesetz geschützt ist, überträgt der Auftragnehmer dem Auftraggeber das entsprechende Nutzungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens bzw. für eine etwaige Wiederherstellung.

Der Auftraggeber darf die Planungsunterlagen sowie das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers ändern, wenn die Änderung wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv notwendig ist oder die Verweigerung der Einwilligung in die Änderung gegen Treu und Glauben verstößt.

Der Auftraggeber hat das Recht zur Veröffentlichung. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung des Auftraggebers. Dieser kann die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Diese Regelungen gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien vorzeitig beendet wird.

§ 43 Versicherungen

1. Der Auftragnehmer hat auf eigene Kosten eine Bauleistungsversicherung für die Durchführung des Bauvorhabens mit ausreichender Deckung abzuschließen.
2. Der Auftragnehmer hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Die Deckungssummen dieser Versicherungen betragen:

Für Personenschäden €
in Worten: EURO

Für sonstige Schäden €
in Worten: EURO

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber unaufgefordert den Abschluss der entsprechenden Versicherungen nachzuweisen. Zuvor hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Auszahlung der Vergütung.

§ 44 Schwarzarbeitergesetz/Arbeitnehmerentsendegesetz/SGB

Der AN verpflichtet sich, die gesetzlichen Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes, des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und die Bestimmungen des Sozialversicherungsrechts, insbe-

sondere zur Abführung der Beiträge, zu beachten. Der AN hat fortlaufende Listen über die von ihm und seinen Nachunternehmern auf der Baustelle eingesetzten Beschäftigungen zu führen. Der AN hat dafür Sorge zu tragen, dass alle in seinem und im Auftrag seiner Nachunternehmer auf der Baustelle Tätigen jederzeit Personalausweis oder Pass bei sich führen. Der AG behält sich entsprechende Kontrollen vor. Auf Verlangen des AG sind diese Listen und Nachweise dem AG vorzulegen.

Der AN verpflichtet sich, den AG von allen Ansprüchen der Arbeitnehmer des AN, der Arbeitnehmer seiner Nachunternehmer und allen Arbeitnehmern aller weiterer nachgeordneter Unternehmern und etwaiger Verleiher und der Sozialkasse gemäß § 1 a Arbeitnehmerentendegesetz, § 28 e Abs. 3 e, Abs. 3 a - f SGB IV und weiterer eine entsprechende Haftung anordnenden gesetzlichen Vorschrift freizustellen.

Für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen diese Regelungen verpflichtet sich der AN zudem zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der Netto-Auftragssumme, mindestens jedoch 500,00 € pro betroffenem Mitarbeiter, höchstens jedoch 5% der Nettoauftragssumme. Die Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht und muss nicht bei der Abnahme vorbehalten werden. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadenersatzanspruches bleibt hiervon unberührt. Die verwirkte Vertragsstrafe ist auf einen solchen Schadenersatzanspruch anzurechnen.

Verstößt der AN gegen diese Verpflichtungen schuldhaft, ist der AG zudem berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, ohne dass es zuvor einer Kündigungsandrohung bedarf. Dasselbe gilt, wenn ein Nachunternehmer des AN wiederholt gegen diese Verpflichtungen verstößt.

§ 45 Vorgaben des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes – LTMG

Der AN verpflichtet sich, sämtliche Bestimmungen der Besonderen Vertragsbedingungen zur Erfüllung der Tariftreue- und Mindestentgeltverpflichtungen nach

dem Tariftreue- und Mindestlohngesetz für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz – LTMG) einzuhalten.

Der AN hat dafür Sorge zu tragen und auch einzustehen, dass alle in seinem Auftrag tätigen Unternehmer bzw. deren Nachunternehmer diese Vorschriften ebenfalls einhalten.

Für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen diese Regelungen verpflichtet sich der AN zudem zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der Netto-Auftragssumme, mindestens jedoch 500,00 € pro betroffenem Mitarbeiter, höchstens jedoch 5% der Nettoauftragssumme. Die Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht und muss nicht bei der Abnahme vorbehalten werden. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadenersatzanspruches bleibt hiervon unberührt. Die verwirkte Vertragsstrafe ist auf einen solchen Schadenersatzanspruch anzurechnen.

Verstößt der AN gegen diese Verpflichtungen schuldhaft, ist der AG zudem berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, ohne dass es zuvor einer Kündigungsandrohung bedarf. Dasselbe gilt, wenn ein Nachunternehmer des AN wiederholt gegen diese Verpflichtungen verstößt.

§ 46 Allgemeine Bestimmungen

1. Die Parteien sind sich einig, dass die Einhaltung des Schriftformerfordernisses grundsätzlich durch Kommunikation per e-mail erfüllt ist, es sei denn, rechtsgeschäftliche Erklärungen (Nachträge, Kündigungen etc.) sind hiervon betroffen.
2. Die in Teil B § 8 bis 10 vereinbarten Rücktrittsrechte der Parteien bleiben von den Vereinbarungen in Teil F dieses Vertrages unberührt und haben Gültigkeit. Wird von einem der Vertragsparteien gemäß Teil B § 8 bis 10 wirksam der Rücktritt erklärt, führt dies zur Unwirksamkeit des Gesamtvertrages einschließlich Teil F. Der Vertrag ist insgesamt rückabzuwickeln entsprechend den Regelungen in Teil B § 11 dieses Vertrages.

3. Ebenso haben die in Teil G vereinbarten Schlussbestimmungen für den Gesamtvertrag, einschließlich Teil F, Gültigkeit.
4. Der Auftragnehmer hat spätestens bei Beginn der Baumaßnahme mindestens 1 Person als Ansprechpartner zu benennen. Diese Person ist bevollmächtigt, Anordnungen und sonstige rechtsgeschäftliche Erklärungen des Auftraggebers oder eines Bevollmächtigten des Auftraggebers entgegenzunehmen.
5. Der AN wird darauf hingewiesen, dass die Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH aus Weingarten am 21.09.2007 ein geotechnisches Gutachten zum Neubau einer Tiefgarage im Bereich des Parkplatzes Sporgasse in Bretten erstellt hat. Dieses Gutachten wird dem AN auf Wunsch übersandt. Es wird klargestellt, dass der AN hierdurch nicht von seinen vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere aus § 31 dieses Vertrages, ganz oder teilweise entbunden wird.

G. Schlussbestimmungen

§ 47 Rechtsnachfolger

1. Der Käufer ist verpflichtet, die in diesem Vertrag von ihm übernommenen Pflichten im Falle einer Weiterveräußerung oder Übereignung des Kaufgegenstandes oder von Teilen des Kaufgegenstandes dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers muss so ausgestaltet sein, dass der Verkäufer hierdurch unmittelbare Ansprüche gegenüber dem Rechtsnachfolger erwirbt (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Gleiches gilt, wenn der Kaufgegenstand oder ein Teil des Kaufgegenstandes mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet wird.

2. Durch die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers wird der Verkäufer von seinen Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag nicht frei. Er haftet dem Verkäufer vielmehr neben seinem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 48 Schriftformerfordernis, Gerichtsstand, salvatorische Klausel

1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Das gilt auch für Änderungen dieser Bestimmung.
2. Soweit gesetzlich zulässig, wird Bretten als Gerichtsstand vereinbart.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam bzw. undurchführbar sein oder werden, bleiben die restlichen Bestimmungen dennoch gültig. Die Vertragsparteien vereinbaren dann eine Regelung, die dem angestrebten wirtschaftlichen Erfolg der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt.
4. Sollten für öffentlich-rechtliche Verträge geltende Vorschriften auf diese Urkunde Anwendung finden und Bestimmungen diese Urkunde hiergegen verstoßen, insbesondere die vereinbarte Gegenleistung nicht „angemessen“ sein, bleiben die restlichen Bestimmungen dieses Vertrages gleichwohl gültig. Die Vertragsparteien vereinbaren dann eine Regelung, die dem Gebot der Angemessenheit entspricht und die mit den unwirksamen oder abzuändernden Bestimmungen verfolgten Ziele möglichst weitgehend verwirklicht.

§ 49 Belehrungen

Der Notar belehrt die Erschienenen ...

Liste der Anlagen zum Grundstückskaufvertrag:

- Anlage 1: Vergabeunterlagen
- Anlage 2: Angebot des Käufers vom (liegt noch nicht vor)
- Anlage 3: Lageplan mit Kaufgrundstück (noch zu erstellen aufgrund des Angebots)
- Anlage 4: Übersichtsplan (Lageplan über die Gesamtfläche des Sporgas senareals der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 02.02.2018)
- Anlage 5: Auskunft der Stadt Bretten, dass keine Eintragungen im Baulastverzeichnis bestehen.
- Anlage 6: Konzeption des Bauvorhabens (Pläne und textliche Beschreibung); die Bestandteile dieser Anlage können erst aufgelistet werden, wenn das Angebot des Bieters vorliegt
- Anlage 7: Auslobungsunterlagen der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Stand 02.02.2018 (7 Anhänge)
- Anlage 8: Zahlungsplan zu Vertragsteil F (liegt noch nicht vor)
- Anlage 9: Terminplan zu Vertragsteil F (liegt noch nicht vor)
- Anlage 10: Besondere Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (BVB)
- Anlage 11: Zusätzliche Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (ZVB)

Anlage 10: Besondere Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen

Vergabe-/Projekt-Nr.:

(Vergabestelle)

Besondere Vertragsbedingungen

Die Paragraphen beziehen sich auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B 2016)

Baumaßnahme: _____

in: _____

Leistung: _____

1. Allgemein

1.1 Objekt-/Bauüberwachung (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B)

Die Objekt-/Bauüberwachung obliegt dem Auftraggeber.

Dieser hat den Architekten/Ingenieur

_____ mit der Wahrnehmung beauftragt.

Anordnungen Dritter dürfen nicht befolgt werden.

1.2 Sicherheit und Gesundheitsschutz entspr. Baustellenverordnung

1.2.1 Eine Vorankündigung ist nach § 2 BaustellV

nicht erforderlich. erforderlich. Sie ist erfolgt.

muss noch erfolgen.

1.2.2 Ein Koordinator ist nach § 3 (1) BaustellV

nicht erforderlich. erforderlich. Der Auftraggeber

übernimmt die Aufgabe selbst.

überträgt die Aufgabe einem Dritten (Architekten/Ingenieur oder Gleichgestellten).

1.2.3 Ein SiGe-Plan ist nach § 3 (2) BaustellV

nicht erforderlich. erforderlich;

Er liegt bei der ausschreibenden Stelle zur Einsichtnahme aus.

Er ist den Vergabeunterlagen beigelegt.

1.3 Bautagesberichte (§ 4 VOB/B)

Der Auftragnehmer hat Bautagesberichte nach dem Vordruck - KEV 320 Bautgber - arbeitstäglich zu führen und dem Auftraggeber oder dem mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten/Ingenieur spätestens wöchentlich zu übergeben.

2. Dem Auftragnehmer werden zur Benutzung überlassen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)

2.1 Lager- und Arbeitsplätze:

Etwa darüber hinaus erforderliche Lager- und Arbeitsplätze hat der Auftragnehmer zu beschaffen; die Kosten sind durch die Vertragspreise abgegolten.

2.2 Verkehrswege innerhalb des Baugeländes:

Vergabe-/Projekt Nr.: _____

2.3 Wasseranschluss

ist nicht vorhanden. ist vorhanden. _____ 1)

Verbrauchskosten

nach § 4 Abs. 4 VOB/B; zuständiges Versorgungsunternehmen

werden in der Schlussrechnung, bei nachgewiesenem Verbrauch, einschl. etwaiger Kosten für Messer oder Zähler

entsprechend dem tatsächlichen Betrag

pauschal in Höhe von _____ Euro

in Höhe von _____ v. H. des Endbetrages der Schlussrechnung

abgesetzt.

2.4 Stromanschluss

ist nicht vorhanden. ist vorhanden. _____ 1)

Verbrauchskosten

nach § 4 Abs. 4 VOB/B; zuständiges Versorgungsunternehmen

werden in der Schlussrechnung, bei nachgewiesenem Verbrauch, einschl. etwaiger Kosten für Messer oder Zähler

entsprechend dem tatsächlichen Betrag

pauschal in Höhe von _____ Euro

in Höhe von _____ v. H. des Endbetrages der Schlussrechnung

abgesetzt.

2.5 Sonstige Anschlüsse für

1) _____

2) _____

sind vorhanden.

3. Ausführungs- /Vertragsfristen (§ 5 VOB/B)

3.1 Fristen für Beginn und Vollendung der Leistung

3.1.1 Mit der Ausführung ist zu beginnen

am _____ (Datum).

spätestens _____ Werktagen nach Zugang des Auftragschreibens.

in der _____ KW _____, spätestens am letzten Werktag dieser KW.

nach der im beigefügten Bauzeitenplan ausgewiesenen Frist für den Ausführungsbeginn.

3.1.2 Die Leistung ist fertig zu stellen (abnahmereif)

am _____ (Datum).

innerhalb von _____ Werktagen nach vorstehend angekreuzter Frist für den Ausführungsbeginn (3.1.1).

in der im beigefügten Bauzeitenplan ausgewiesenen Fertigstellungsfrist.

1) Durchmesser, Leistung, Zustand
2) z.B. Fernheizung, Telefon

Vergabe-/Projekt Nr.: _____

3.2 Verbindliche Fristen (= Vertragsfristen) gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B sind:

- vorstehende Frist (3.1.1) für den Ausführungsbeginn
- vorstehende Frist (3.1.2) für die Vollendung (abnahmereife Fertigstellung) der Leistung
- folgende Einzelfristen
 - aus dem beigefügten Bauzeitenplan werden ausdrücklich als Vertragsfristen vereinbart (§ 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B): _____
 - werden als Vertragsfristen vereinbart: _____

4. Vertragsstrafen (§ 11 VOB/B)

4.1 Vertragsstrafe wegen Verzugs

Der Auftragnehmer hat als Vertragsstrafe für jeden Werktag des Verzugs zu zahlen:

Bei Überschreitung der Fertigstellungsfrist

- _____ Euro
- _____ v. H. der Auftragssumme (netto).

Die Vertragsstrafe wird auf insgesamt 5 v. H. _____ v. H. *) der Auftragssumme (netto) begrenzt. 4.3 bleibt unberührt.

4.2 Vertragsstrafe wegen Verstößen gegen das LTMG **)

- Für jeden schuldhaften Verstoß des Auftragnehmers gegen die Verpflichtungen nach den §§ 3 bis 7 LTMG wird zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer eine Vertragsstrafe vereinbart, deren Höhe 1 v. H. der Auftragssumme (netto) beträgt.

Dies gilt auch für den Fall, dass der Verstoß durch ein von dem Auftragnehmer eingesetztes Nachunternehmen oder Verleihunternehmen begangen wird, es sei denn, dass der Auftragnehmer den Verstoß bei Beauftragung des Nachunternehmens und des Verleihunternehmens nicht kannte und unter Beachtung der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns auch nicht kennen musste. Bei einer unverhältnismäßig hohen Vertragsstrafe kann der Auftragnehmer beim Auftraggeber die Herabsetzung der Vertragsstrafe verlangen.

Die Vertragsstrafe wird auf insgesamt 5 v. H. _____ v. H. *) der Auftragssumme (netto) begrenzt. 4.3 bleibt unberührt.

4.3 Wird sowohl eine Vertragsstrafe nach 4.1 als auch eine Vertragsstrafe nach 4.2 vereinbart, wird die Summe beider Vertragsstrafen auf insgesamt 5 v. H. _____ v. H. *) der Auftragssumme (netto) begrenzt.

5. Verjährungsfrist für Mängelansprüche (§ 13 VOB/B)

Vereinbart werden:

- Die Regelfrist nach § 13 VOB/B
- Für den Gesamtauftrag _____ Monate
- Für _____ Monate
(Beschreibung der Bauleistung)
- Für _____ Monate
(Beschreibung der Bauleistung)
- Für den Gesamtauftrag _____ Jahre
- Für _____ Jahre
(Beschreibung der Bauleistung)
- Für _____ Jahre
(Beschreibung der Bauleistung)

6. Rechnungen (§ 14 VOB/B)

6.1 Alle Rechnungen sind beim Auftraggeber

_____ -fach und zugleich

bei _____

_____ -fach einzureichen.

*) Soll eine niedrigere Obergrenze als 5 v. H. vereinbart werden, ist die Alternative anzukreuzen und auszufüllen.

**) Beachte in diesen Zusammenhang auch die Besonderen Vertragsbedingungen zum Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden-Württemberg (LTMG-BW) - KEV 117.3 (B) BVB Tariftreue/Mindestlohn -.

Vergabe-/Projekt Nr.:

6.2 Die notwendigen Rechnungsunterlagen (z. B. Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, örtliche Aufmaße, Hand-
skizzen) sind

- einfach
 _____ fach

einzureichen.

7. Zahlung (§ 16 VOB/B)

Die Frist für die Schlusszahlung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B und den Eintritt des Verzugs gem. § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B wird verlängert auf _____ Tage.

8. Sicherheitsleistung (§§ 16, 17 VOB/B)

8.1 Stellung der Sicherheit ³⁾

Sicherheit für die Vertragserfüllung (- KEV 117 (B) ZVB - Nr. 20.1) ist in Höhe von

_____ v.H. der Auftragssumme brutto / netto *
zu leisten.

Die für Mängelansprüche zu leistende Sicherheit (- KEV 117 (B) ZVB - Nr. 20.2) beträgt

_____ v.H. der Auftragssumme einschließlich erhaltener Nachträge brutto / netto *

Rückgabezeitpunkt für eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche (§ 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B):

Für Abschlagszahlungen i. S. § 16 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 VOB/B und für vereinbarte Vorauszahlungen ist Sicherheit durch Bürgschaft zu leisten.

8.2 Sicherheitsleistung durch Bürgschaft.

Wird Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, ist für

- die Vertragserfüllung - KEV 310 Sich 1 - ,
- die Mängelansprüche - KEV 311 Sich 2 - und
- für Abschlagszahlungen i. S. § 16 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 bzw. vereinbarte Vorauszahlungen - KEV 312 Sich 3 -

zu verwenden.

¹⁾ soll diese Alternative gewählt werden, ist sie anzukreuzen.
³⁾ Siehe KVHB-Bau Teil 0, Hinweise 0.1.2.1 Nr. 4.1 Ziff. 8

Anlage 11: Zusätzliche Vertragsbedingungen der Stadt Bretten bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen (ZVB)

Zusätzliche Vertragsbedingungen

für die Ausführung von Bauleistungen
- Ausgabe Mai 2016 -

Die Paragraphen beziehen sich auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B 2016).

Inhaltsübersicht

- | | |
|---|--|
| 1. Gültige Fassung der Techn. Regelwerke (§ 1 Abs. 1 VOB/B) | 12. Wettbewerbsbeschränkungen (§ 8 Abs. 4 VOB/B) |
| 2. Rangfolge der Vertragsbestandteile (§ 1 Abs. 2 VOB/B) | 13. Unterrichtung des Auftraggebers (§ 10 VOB/B) |
| 3. Bedarfspositionen (§ 1 VOB/B) | 14. Abrechnung (§ 14 VOB/B) |
| 4. Preisermittlungen (§ 2 VOB/B) | 15. Preisnachlässe (§§ 14 und 16 VOB/B) |
| 5. Einheitspreise (§ 2 Abs. 1 VOB/B) | 16. Rechnungen (§§ 14 und 16 VOB/B) |
| 6. Änderung des Mengenansatzes bei Stundenlohnarbeiten | 17. Stundenlohnarbeiten (§ 15 VOB/B) |
| 7. Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B) | 18. Zahlungen (§ 16 VOB/B) |
| 8. Werbung (§ 4 Abs. 1 VOB/B) | 19. Überzahlungen (§ 16 VOB/B) |
| 9. Umweltschutz (§ 4 Abs. 3 VOB/B) | 20. Sicherheitsleistung (§ 17) VOB/B |
| 10. Nachunternehmen (§ 4 Abs. 8 VOB/B) | 21. Bürgschaften (§§ 16 und 17 VOB/B) |
| 11. Ausführung der Leistung (§ 4 Abs. 10 VOB/B) | 22. Verträge mit ausländischen Auftragnehmern (§ 18 VOB/B) |

1. Gültige Fassung der Techn. Regelwerke (§ 1 Abs. 1 VOB/B)

Wenn nichts anderes festgelegt ist, gelten die in den Vertragsunterlagen genannten
- Technischen Spezifikationen (z. B. DIN-Normen) und die
- Zusätzlichen bzw. Ergänzenden Technischen Vertragsbedingungen (ZTV und ETV)
in der drei Monate vor dem Eröffnungs-/Einreichungstermin eingeführten Ausgabe (es gilt das Einführungsdatum bzw. das Datum des "Allgemeines Rundschreiben Straßenbau" - ARS -).

2. Rangfolge der Vertragsbestandteile (§ 1 Abs. 2 VOB/B)

Bei Widersprüchen in der Leistungsbeschreibung gelten nacheinander:
- das Leistungsverzeichnis
- die Baubeschreibung
- die Zeichnungen

3. Bedarfspositionen (§ 1 VOB/B)

Sind für die Ausführung einer Leistung Bedarfspositionen (Eventual-Positionen) vorgesehen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese nach Aufforderung durch den Auftraggeber auszuführen. Die Entscheidung über die Ausführung von Bedarfspositionen trifft der Auftraggeber i.d.R. nach Auftragserteilung.

4. Preisermittlungen (§ 2 VOB/B)

4.1 Der Auftragnehmer hat auf Verlangen die Preisermittlung für die vertragliche Leistung (Urkalkulation) dem Auftraggeber verschlossen zur Aufbewahrung zu übergeben.

4.2 Der Auftraggeber darf die Preisermittlung bei Vereinbarung neuer Preise oder zur Prüfung von sonstigen vertraglichen Ansprüchen öffnen und einsehen, nachdem der Auftragnehmer davon rechtzeitig verständigt und ihm freigestellt wurde, bei der Einsichtnahme anwesend zu sein. Die Preisermittlung wird danach wieder verschlossen.

Sie wird nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung zurückgegeben.

4.3 Sind nach § 2 Abs. 3, 5, 6, 7 und/oder Abs. 8 Nr. 2 VOB/B Preise zu vereinbaren, hat der Auftragnehmer seine Preisermittlungen für diese Preise einschließlich der Aufgliederung der Einheitspreise (Zeitansatz und alle Teilkostenansätze), spätestens mit dem Nachtragsangebot vorzulegen sowie die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Hierzu können die Vordrucke des Auftraggebers - KEV 330 (N) Aufst-LV -, - KEV 332 (N) Ford -, - KEV 333 (N) Aufgl Preis 3 - verwendet werden. Diese Vordrucke werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

4.4 Die Nummern 4.1 bis 4.3 gelten auch für die Preise der Nachunternehmen.

5. Einheitspreise (§ 2 Abs. 1 VOB/B)

Der Einheitspreis ist der vertragliche Preis, auch wenn im Angebot der Gesamtbetrag einer Ordnungszahl (Position) nicht dem Ergebnis der Multiplikation von Einheitspreis und Mengenansatz entspricht.

6. Änderung des Mengenansatzes bei Stundenlohnarbeiten

Bei Stundenlohnarbeiten gelten die vereinbarten Verrechnungssätze unabhängig von der Anzahl der geleisteten Stunden.

7. Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B)

Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zugrunde gelegt werden, die vom Auftraggeber als zur Ausführung bestimmt gekennzeichnet sind.

8. Werbung (§ 4 Abs. 1 VOB/B)

Werbung auf der Baustelle ist nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

9. Umweltschutz (§ 4 Abs.3 VOB/B)

9.1 Zum Schutz der Umwelt, der Landschaft und der Gewässer hat der Auftragnehmer die durch die Arbeiten hervorgerufenen Beeinträchtigungen auf das unvermeidbare Maß einzuschränken.

Behördliche Anordnungen oder Ansprüche Dritter wegen der Auswirkungen der Arbeiten hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

9.2 Bau- und Abbruchabfälle

9.2.1 Der Auftragnehmer wird sich bemühen, bei der Erbringung seiner Leistung Abfälle zu vermeiden (Bemühensklausel).

9.2.2 Der Auftragnehmer wird mit Aufnahme seiner Tätigkeit Abfallerzeuger und zugleich Besitzer der in der Leistungsbeschreibung näher aufgeführten Bau- und Abbruchabfälle. Er übernimmt die Pflichten des Auftraggebers zur Verwertung und Beseitigung der Bau- und Abbruchabfälle unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen, insbesondere abfallrechtlichen Bestimmungen, sowie des Standes der Technik und führt die von ihm zu erbringenden Nachweise.

9.2.3 Der Auftragnehmer trifft alle erforderlichen Vorkehrungen, um Bau- und Abbruchabfälle nach den geltenden Vorschriften getrennt zu erfassen und zu halten sowie einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

9.2.4 Die nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Entsorgung erforderlichen Erklärungen, Bestätigungen, Belege usw. sind dem Auftraggeber vorzulegen.

10. Nachunternehmen (andere Unternehmen) (§ 4 Abs. 8 VOB/B)

10.1 Der Auftragnehmer darf Leistungen nur an Nachunternehmen übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind; dazu gehört auch, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachgekommen sind und die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen.

Er hat die Nachunternehmen bei Anforderung eines Angebots davon in Kenntnis zu setzen, dass es sich um einen öffentlichen Auftrag handelt.

10.2 Der Auftragnehmer hat vor der beabsichtigten Übertragung Art und Umfang der Leistungen sowie Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des hierfür vorgesehenen Nachunternehmens in Textform bekannt zu geben.

10.3 Sollen Leistungen, die an Nachunternehmern übertragen sind, weiter vergeben werden, ist dies dem Auftraggeber vom Auftragnehmer vor der beabsichtigten Übertragung in Textform bekannt zu machen; die Nummern 10.1 und 10.2 bleiben unberührt.

11. Ausführung der Leistung (§ 4 Abs. 10 VOB/B)

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber rechtzeitig zu informieren, wenn durch die weitere Ausführung Teile der Leistung der Prüfung und Feststellung entzogen werden.

12. Wettbewerbsbeschränkungen (§ 8 Abs. 4 VOB/B)

Wenn der Auftragnehmer aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt, ist er dem Auftraggeber zu einem pauschalen Schadensersatz in Höhe von 15 v.H. der Abrechnungssumme verpflichtet, es sei denn, ein Schaden in anderer Höhe wird nachgewiesen. Dies gilt auch, wenn der Vertrag gekündigt oder bereits erfüllt ist.

Sonstige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.

13. Unterrichtung des Auftraggebers (§ 10 VOB/B)

Der Auftragnehmer hat

- Bauunfälle, bei denen Personen- oder Sachschaden entstanden ist und
- wichtige Ereignisse im Bereich der Baustelle z. B. Leitungsbeschädigungen, Beschwerden und Hinweise von Anliegern, Schäden an Nachbargrundstücken und -gebäuden, Hochwasser, Altlasten

dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen.

14. Abrechnung (§ 14 VOB/B)

- 14.1 Aus Abrechnungszeichnungen oder anderen Aufmaßunterlagen müssen alle Maße, die zur Prüfung einer Rechnung nötig sind, unmittelbar zu ersehen sein.
- 14.2 Die Originale der Aufmaßblätter, Wiegescheine und ähnlicher Abrechnungsbelege erhält der Auftraggeber, die Durchschriften der Auftragnehmer.
- 14.3 Bei Aufmaß und Abrechnung sind
- | | |
|------------------------------|--|
| Längen und Flächen auf | zwei Stellen, |
| Rauminhalte und Gewichte auf | drei Stellen, |
| Geldbeträge auf | zwei Stellen nach dem Komma zu runden. |

15. Preisnachlässe (§§ 14 und 16 VOB/B)

- 15.1 Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, wird ein als v.H.-Satz angebotener Preisnachlass bei der Abrechnung und den Zahlungen von den Einheits- und Pauschalpreisen abgezogen, auch von denen der Nachträge, deren Preise auf der Grundlage der Preisermittlung für die vertragliche Leistung zu bilden sind.
- 15.2 Änderungssätze bei vereinbarter Lohngleitklausel sowie Erstattungsbeträge bei vereinbarter Stoffpreisgleitklausel werden durch den Preisnachlass nicht verringert.

16. Rechnungen (§§ 14 und 16 VOB/B)

- 16.1 Rechnungen sind ihrem Zweck nach als Abschlags-, Teilschluss- oder Schlussrechnungen zu bezeichnen; die Abschlags- und Teilschlussrechnungen sind durchlaufend zu nummerieren.
- 16.2 In jeder Rechnung sind die Teilleistungen in der Reihenfolge, mit der Ordnungszahl (Position) und der Bezeichnung - gegebenenfalls abgekürzt - wie im Leistungsverzeichnis aufzuführen.
- 16.3 Die Rechnungen sind mit den Vertragspreisen ohne Umsatzsteuer (Nettopreise) aufzustellen; der Umsatzsteuerbetrag ist am Schluss der Rechnung mit dem Steuersatz einzusetzen, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer, bei Schlussrechnungen zum Zeitpunkt des Bewirkens der Leistung gilt.

Beim Überschreiten von Vertragsfristen, die der Auftragnehmer zu vertreten hat, wird die Differenz zwischen dem aktuellen Umsatzsteuerbetrag und dem bei Fristablauf maßgebenden Umsatzsteuerbetrag nicht erstattet.

- 16.4 In jeder Rechnung sind Umfang und Wert aller bisherigen Leistungen und die bereits erhaltenen Zahlungen mit gesondertem Ausweis der darin enthaltenen Umsatzsteuerbeträge anzugeben.

17. Stundenlohnarbeiten (§ 15 VOB/B)

- 17.1 Der Auftragnehmer hat über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Diese müssen außer den Angaben nach § 15 Abs. 3 VOB/B enthalten:
- das Datum,
 - die Bezeichnung der Baustelle,
 - die genaue Bezeichnung des Ausführungsortes innerhalb der Baustelle,
 - die Art der Leistung,
 - die Namen der Arbeitskräfte und deren Berufs-, Lohn- und Gehaltsgruppe,
 - die geleisteten Arbeitsstunden je Arbeitskraft, ggf. aufgliedert nach Mehr-, Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit, sowie nach im Verrechnungssatz nicht enthaltenden Erschwernissen,
 - die Gerätekenngößen.
- 17.2 Die Originale der Stundenlohnzettel behält der Auftraggeber, die bescheinigten Durchschriften erhält der Auftragnehmer.
- 17.3 Stundenlohnrechnungen müssen entsprechend den Stundenlohnzetteln aufgliedert werden.

18. Zahlungen (§ 16 VOB/B)

- 18.1 Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet.
- 18.2 Bei Arbeitsgemeinschaften werden Zahlungen mit befreiender Wirkung für den Auftraggeber an den für die Durchführung des Vertrags bevollmächtigten Vertreter der Arbeitsgemeinschaft oder nach dessen schriftlicher Weisung geleistet. Dies gilt auch nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft.

19. Überzahlungen (§ 16 VOB/B)

- 19.1 Bei Rückforderungen des Auftraggebers aus Überzahlungen (§§ 812 ff. BGB) kann sich der Auftragnehmer nicht auf Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen.
- 19.2 Im Falle der Überzahlung hat der Auftragnehmer den überzahlten Betrag zu erstatten.
- Leistet er innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang des Rückforderungsschreibens nicht, befindet er sich ab diesem Zeitpunkt mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug und hat Verzugszinsen gemäß §§ 247, 288 Abs. 2 BGB und eine Pauschale gemäß § 288 Abs. 5 BGB zu zahlen.

Auf einen Wegfall der Bereicherung kann sich der Auftragnehmer nicht berufen.

20. Sicherheitsleistung (§ 17 VOB/B)

- 20.1 Die Sicherheit für die Vertragserfüllung erstreckt sich auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung.
- 20.2 Die Sicherheit für Mängelansprüche erstreckt sich auf die Erfüllung der Mängelansprüche.

21. Bürgschaften (§ 17 VOB/B)

- 21.1 Wird Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, sind die Vordrucke des Auftraggebers zu verwenden.
- 21.2 Die Bürgschaft ist von einem
- in den Europäischen Gemeinschaften oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer zu stellen.
- 21.3 Die Bürgschaftsurkunden enthalten folgende Erklärungen des Bürgen:
- " - Der Bürge [Name und Anschrift des Bürgen] übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die unbedingte, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht.
- Er verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von [Betrag] Euro an den Auftraggeber zu zahlen.
- Auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Vorausklage gemäß §§ 770 Abs. 1, 771 BGB wird verzichtet.
 - Die Bürgschaft ist unbefristet. Sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.
 - Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle."
- 21.4 Die Urkunde über die Abschlagszahlungsbürgschaft wird zurückgegeben, wenn die Stoffe und Bauteile, für die Sicherheit geleistet worden ist, eingebaut sind.
- 21.5 Die Urkunde über die Vorauszahlungsbürgschaft wird zurückgegeben, wenn die Vorauszahlung auf fällige Zahlungen angerechnet worden ist.

22. Verträge mit ausländischen Auftragnehmern (§ 18 VOB/B)

Bei Auslegung des Vertrags ist ausschließlich der in deutscher Sprache abgefasste Vertragswortlaut verbindlich. Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache. Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.