

Kaufvertrag

Heute, den

sind vor mir,

Tobias F e m b a c h e r
Notar in Ingolstadt

in der Geschäftsstelle in 85049 Ingolstadt, Goldknopfgasse 2, anwesend:

1.

Herr Prof. Dr. rer. nat. Georg **Rosenfeld**, geboren am 06.05.1966,
geschäftsansässig in 85049 Ingolstadt, Wagnerwirtsgasse 2,
von Person bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter
Vorstand für die

IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen
Anstalt des öffentlichen Rechtes der Stadt Ingolstadt

mit dem Sitz in Ingolstadt

(Geschäftsräume: Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt).

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister beim Amtsgericht Ingolstadt vom Heutigen, dass die genannte Gesellschaft dort unter HRA 2526 eingetragen und Herr Prof. Dr. rer. nat. Georg Rosenfeld als Vorstand zu deren Einzelvertretung berechtigt ist.

2.

Herr Stefan **Merbold**, geboren am 15.04.1966,
geschäftsansässig in 85049 Ingolstadt, Rathausplatz 1,

von Person bekannt,
hier handelnd für die

Stadt Ingolstadt

(Anschrift: Rathausplatz 4, 85049 Ingolstadt).

Beglaubigte Abschrift der Vollmacht ist dieser Urkunde beigeheftet;

3.

Herr , geboren am
geschäftsansässig in ,
ausgewiesen durch Vorlage seines
hier handelnd für die Firma

mit dem Sitz in

eingetragen im Amtsgericht , HR

(Anschrift: Knesebeckstraße 35-37, 10623 Berlin),

als deren einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181
BGB befreiter .

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts

HR vom bescheinige ich, dass Herr als
allein zur Vertretung der genannten Gesellschaft berechtigt ist.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchstand beurkunde ich auf Ansuchen der
Erschienenen bei ihrer gleichzeitigen Gegenwart ihre folgenden Erklärungen:

1.

Grundbuchstand

1.1.

Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt

Blatt 43904

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Ingolstadt

BVNr. 495 (gebucht mit einem anderen Flurstück als Teil eines Grundstücks):

FINr. 2407/4 Nähe Richard-Wagner-Straße, Gebäude- und

Freifläche zu

4 qm,

BVNr. 496 (gebucht mit anderen Flurstücken als Teil eines Grundstücks):

FINr. 2413/3 Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu 1.595 qm,

FINr. 2413/9 Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu 2 qm,

BVNr. 497 (gebucht mit anderen Flurstücken als Teil eines Grundstücks):

FINr. 2415/24 Nähe Richard-Wagner-Straße, Gebäude und

Freifläche zu 420 qm,

FINr. 2415/23 Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu 721 qm,

BVNr. 498 (gebucht mit einem anderen Flurstück als Teil eines Grundstücks):

FINr. 2411/4 Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu 106 qm,

BVNr. 499 (gebucht mit einem anderen Flurstück als Teil eines Grundstücks):

FINr. 2413/10 Nähe Richard-Wagner-Straße, Gebäude- und

Freifläche zu 4 qm,

FINr. 2413/11 Nähe Richard-Wagner-Straße, Gebäude- und

Freifläche zu 78 qm.

Abteilung I - Eigentümer -:

Stadt Ingolstadt;

Abteilung II:

- lfd. Nr. 23; mitbelastungsweise an Fl.Nr. 2411/4 von BVNr. 498:
Auflassungsvormerkung – bedingt – für FREISTAAT BAYERN; gemäß Bewilligung vom 08.12.1989
Freigabeerklärung wird noch gesondert in öffentlicher Form eingeholt.
- lfd. Nr. 82; mitbelastungsweise an FINr. 2407/4 von BVNr. 495:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Starkstromkabelrecht) für E.ON Netz GmbH, Bayreuth, gemäß Bewilligung vom 11.08.2011;
Freigabeerklärung hierzu liegt bereits in öffentlicher Form vor.
- lfd. Nr. 83; mitbelastungsweise an FINr. 2407/4 von BVNr. 495:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Starkstromkabelrecht) für E.ON Netz GmbH, Bayreuth, gemäß Bewilligung vom 11.08.2011;
Freigabeerklärung hierzu liegt bereits in öffentlicher Form vor.
- lfd. Nr. 86; mitbelastungsweise an FINr. 2407/4 von BVNr. 495:
Grunddienstbarkeit (Brückenbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2310/11 (BVNr. 19 in Blatt 32552) gemäß Bewilligung vom 09.03.2012, URNr. 616, Notar Dr. Macht, Ingolstadt
Freigabeerklärung hierzu liegt bereits in öffentlicher Form vor.

Vom Käufer dinglich zu übernehmende Belastungen:

- lfd. Nr. 94; Lastend nur an Flst. 2413/3 von BVNr. 472:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH gemäß Bewilligung vom 24.09.2015;

- lfd. Nr. 95; Lastend nur an FlstNr. 2413/3 von BVNr. 472:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanalleitungs- und We-
gerecht) für Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU)
der Stadt Ingolstadt gemäß Bewilligung vom 30.09.2015;
- lfd. Nr. 96; Lastend nur an FlstNr. 2413/3:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederspannungskabelrecht) für Stadt-
werke Ingolstadt Netze GmbH, Ingolstadt, gemäß Bewilligung vom
07.06.2018 Stadt Ingolstadt (siehe *Anlage 9*)

Abteilung III:
ohne Eintrag.

Die Lage der Leitungen der vom Käufer zu übernehmenden Dienstbarkeiten
(Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH und Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kom-
munalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt) sind in dem dieser Urkunde als
Anlage 1 beigehefteten Plänen dargestellt.

1.2.

Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Ingolstadt
Blatt 58406

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Ingolstadt

BVNr. 52:

FlNr. 2418	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Frei- fläche zu	8.754 qm.
------------	---	-----------

BVNr. 76 (gebucht mit einem anderen Flurstück als Teil eines Grundstücks);

Fl.Nr. 2422/7	Nähe Stinnesstraße, Verkehrsfläche zu	7 qm.
---------------	---------------------------------------	-------

Fl.Nr. 2418 ist historisch entstanden aus den Grundstücken:

FlNr. 2418	Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu	2.448 qm,
FlNr. 2369/10	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	315 qm,
FlNr. 2409/3	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	1 qm,
FlNr. 2413/2	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	1.041 qm,
FlNr. 2415	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	1.055 qm,

FINr. 2415/30	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	17 qm,
FINr. 2416	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	598 qm,
FINr. 2416/3	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	282 qm,
FINr. 2422/4	Nähe Stinnesstraße, Gebäude- und Freifläche zu	2.140 qm,
FINr. 2419/1	Nähe Hans-Stuck-Straße, Gebäude- und Freifläche zu	857 qm;

Abteilung I - Eigentümer -:

IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechtes der Stadt Ingolstadt;

Abteilung II:

Vom Käufer dinglich zu übernehmende Belastungen:

- lfd. Nr. 21; Lastend nur an FINr. 2415, 2369/10, 2413/2, 2415/30, 2416/3, 2418 und 2422/4 von BVNr. 28:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanalleitungs- und We-gerecht) für Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt gemäß Bewilligung vom 30.09.2015, URNr. 507 Notarin Ma-rion Ampenberger.

Die Lage der Leitungen der vom Käufer zu übernehmenden Dienstbarkeit (Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt In-golstadt) ist in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigehefteten Plänen dargestellt.

Abteilung III:

ohne Eintrag.

2.

Verkauf

2.1.

Die Stadt Ingolstadt

– der Verkäufer Stadt –

verkauft hiermit

an

die

– der Käufer –

mit allen Rechten und Bestandteilen

zum Alleineigentum

im Ganzen die in Ziffer 1.1. dieser Urkunde beschriebenen Grundstücke

FINrn. 2407/4, 2413/3, 2413/9, 2415/24, 2415/23, 2411/4, 2413/10 und 2413/11

mit einer Gesamtfläche von 2.930 qm.

2.2.

Die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen

Anstalt des öffentlichen Rechtes der Stadt Ingolstadt

– IFG –

verkauft hiermit

an

die

– der Käufer –

mit allen Rechten und Bestandteilen

zum Alleineigentum

im Ganzen die in Ziffer 1.2. dieser Urkunde beschriebenen Grundstücke FINrn.

2418 und 2422/7 mit einer Gesamtfläche von 8.761 qm.

2.3.

Die von der Stadt Ingolstadt und der IFG, gemeinsam auch „der Verkäufer“ genannt, erworbene Gesamtfläche beträgt somit 11.691 qm (nachfolgend auch „Vertragsgrundstück“ genannt).

2.4.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I – „An der Stinnesstraße“

weist derzeit für die Vertragsfläche „MK“ (= Kerngebiet nach § 7 BauNVO) aus.

Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 13. Juni 2018 in Kraft getreten.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.03.2026 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II – „Südlich der Stinnesstraße“ genehmigt, wonach an dieser Stelle **zukünftig „Urbanes Gebiet“ gem. §6a BauNVO** mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Bruttogeschossfläche ausgewiesen wird, wobei dabei Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Die Schaffung des neuen Baurechts „urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ im Sinne der Definition in Ziffer 18 ist Grundvoraussetzung des heutigen Kaufvertrages.

2.5.

Es wird die Teilung der in Ziffer 1. aufgeführten Grundstücke von denen mit diesen jeweils unter einer laufenden Nummer im Grundbuch vorgetragenen Grundstücken beantragt.

3.

Auflassung

Stadt Ingolstadt, IFG und Käufer sind über den Eigentumsübergang gemäß den Ziffern 2.1. und 2.2. dieser Urkunde einig.

Eine Bewilligung für die Eigentumsumschreibung wird heute noch nicht erklärt. Der Notar sowie dessen Vertreter oder Amtsnachfolger werden ermächtigt, namens des Verkäufers die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und deren Eintragung namens eines oder aller Beteiligten in das Grundbuch zu beantragen.

Der Notar soll die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich die Kaufpreiszahlung bestätigt hat oder diese anderweitig zur Gewissheit des Notars nachgewiesen ist. Verkäufer verpflichtet sich zu entsprechender Mitteilung an den Notar.

4.

Vormerkung

4.1.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums gemäß Ziffer 2. der Urkunde

bewilligen

die Verkäufer und

beantragt

der Käufer die Eintragung einer

Eigentumsvormerkung nach § 883 BGB

für den Käufer an dem in Ziffer 1. dieser Urkunde angeführten Grundbesitz im Rang nach dort erwähnten Belastungen, wobei weitere Belastungen im Rang vorgehen dürfen, wenn sie mit Zustimmung des Käufers zur Eintragung gelangt sind

oder der Notar die Eintragung der Vormerkung im Rang nach solchen Belastungen ausdrücklich schriftlich beantragt, wobei der Notar im Innenverhältnis für solche Anträge die Zustimmung des Käufers einzuholen hat.

4.2.

Käufer

bewilligt und beantragt

die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen, denen er nicht zugestimmt hat, nicht bestehen.

5.

Kaufpreis

5.1.

Der Kaufpreis beträgt

EUR

– in Worten:

Euro –.

Hiervon entfällt auf die IFG ein Kaufpreisteilbetrag von

EUR

– in Worten:

Euro –

und auf die Stadt Ingolstadt ein Kaufpreisteilbetrag von

EUR

–in Worten:

Euro –.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass es sich bei dem heutigen Kaufpreis um einen Festpreis handelt.

5.2.

Allgemeine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass der Notar den Beteiligten mit einfachem Brief an die hier genannte Anschrift mitgeteilt hat, dass

- die Eigentumsvormerkung des Käufers an bedungener Rangstelle in das Grundbuch eingetragen ist, es sei denn der Käufer hat hierauf gemäß § 11 verzichtet;
- dem Notar die zur Lastenfreistellung des Vertragsgrundbesitzes bzgl. aller vom Käufer nicht übernommener Belastungen erforderlichen Erklärungen entweder zur freien Verwendung oder mit der Maßgabe vorliegen, dass ein von diesen Gläubigern geforderter Ablösebetrag aus dem Kaufpreis

erbracht werden kann; in diesem Fall weist der jeweilige Verkäufer den Käufer unwiderruflich an, den von der Gläubigerin zur Ablösung ihres Rechtes geforderten Betrag unter Anrechnung des Kaufpreises unmittelbar an diese zu bezahlen.

Der Kaufpreis ist sodann insgesamt innerhalb von 15 Tagen nach Erteilung der 1.(ersten) Baugenehmigung oder 1. (ersten) Teilbaugenehmigung in vollziehbarer Form und Eintritt von deren Bestandskraft für das vom Käufer auf Grundlage des neu zu schaffenden Baurechts „Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ im Sinne der Definition in Ziffer 18 mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Gesamtgeschossfläche (im Erdgeschoss ist dabei Wohnen ausgeschlossen) geplante Bauvorhaben, spätestens jedoch mit Baubeginn, zur Zahlung fällig.

Die Bestandskraft der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung gilt als eingetreten, wenn innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Zugang der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung beim Käufer gegen die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung keine Klage erhoben ist.

5.3.

Die Überweisung des auf die IFG Ingolstadt AöR entfallenden Kaufpreisteilbetrages hat bei Fälligkeit auf das Konto bei der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt, IBAN DE91 7215 0000 0000 0106 29, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING, zu Gunsten der IFG Ingolstadt AöR zu erfolgen.

Die Überweisung des auf die Stadt Ingolstadt entfallenden Kaufpreisteilbetrages hat bei Fälligkeit auf das Konto bei der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt, IBAN DE48 7215 0000 0000 0009 27, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING zu Gunsten der Stadtkasse Ingolstadt zu erfolgen.

5.4.

Der Käufer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die IFG auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Abs. 1 UstG **nicht** verzichtet.

5.5.

Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug.

Die Verzugsfolgen wurden mit den Beteiligten besprochen. Käufer muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

Neben diesen Zinsen kann der Verkäufer einen nachweisbaren weiteren Verzugschaden geltend machen. Unberührt bleibt das Recht des Käufers nachzuweisen, dass kein Verzugschaden entstanden ist oder wesentlich geringer sei, als die vereinbarten Verzugszinsen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang des Geldes auf den in Ziffer 5.3 genannten Konten maßgeblich.

Wird der Kaufpreis oder ein Teil davon nicht fristgerecht gezahlt, hat der Verkäufer das Recht, nach erfolgloser Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen vom gesamten schuldrechtlichen Kaufvertrag zurückzutreten. Alle entstandenen und entstehenden Kosten trägt bei Rücktritt der Käufer.

5.6.

Der Käufer unterwirft sich wegen der Kaufpreis- sowie der Bindungsentgeltzahlungsverpflichtung der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung genügt es, dass der Notar die von ihm zu bestätigenden Fälligkeitsvoraussetzungen mitgeteilt hat; die Beweislast in einem gerichtlichen Verfahren wird hierdurch nicht berührt.

6.

Erschließungskosten

Im vereinbarten Kaufpreis sind die Kosten für die Ersterschließung enthalten. Die Ersterschließung umfasst die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße und aller weiteren Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) inkl. der Grunderwerbskosten für die öffentliche Erschließung, die erstmaligen Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge und zwar für eine Geschossfläche von bis zu 34.905 m², sowie die Grundstücksanschlüsse für Kanal (Revisionsschacht), Wasserversorgung innerhalb der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der Blindanschlüsse ins Grundstück. Diese Kosten werden vom Verkäufer getragen bzw. dem Käufer innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der jeweiligen Bescheide erstattet.

Nicht enthalten sind die Kosten für Strom- und Gasversorgung sowie alle notwendigen Hausanschlüsse, insbesondere auch die Kosten für die Anschlussleitungen vom Revisionsschacht und von den Blindanschlüssen zu den zu erstellenden Gebäuden (Hauszuführungen).

Alle darüber hinaus künftig entstehenden Erschließungskosten für Anlagen nach dem BauGB und für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB sind, insbesondere für die Anlagen zur Ableitung von Abwässern, zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz) trägt der Käufer. Ebenso die Ergänzungsbeiträge für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungsanlage, die ab heute fällig werden.

Die Herstellung der genannten Grundstücksanschlüsse erfolgt durch/über die Stadt Ingolstadt bzw. die Stadtwerke Ingolstadt und die Ingolstädter Kommunalbetriebe.

Beiträge, die auf Grund von Maßnahmen des Käufers, insbesondere einer Bebauungs- oder Nutzungsänderung gegenüber dem neu zu schaffenden Baurecht „urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ im Sinne der Definition in Ziffer 18 entstehen oder fällig werden, hat in jedem Fall der Käufer zu tragen, insbesondere auch im Hinblick auf eine GFZ-Überschreitung.

Sollten aufgrund des vom Käufer geplanten Bauvorhabens neue Erschließungsmaßnahmen, die über die Erschließung hinausgehen, die im Entwurf vom Stadtrat am 26.03.2026 entschiedenen Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II – „Südlich der Stinnesstraße“ dargestellt ist, erforderlich sein, verpflichtet sich der Käufer, diese auf seine Kosten nach den Vorgaben des Tiefbauamts der Stadt Ingolstadt zu realisieren.

7.

Besitz, Nutzungen, Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt heute.

Nutzungen, Lasten und die Gefahr einer vom Verkäufer nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstandes gehen auf den Käufer über ab diesem Zeitpunkt.

Von diesem Zeitpunkt an hat der Käufer den Verkäufer auch von einer Verkehrssicherungspflicht freizustellen, die diesen bisher getroffen hat.

Der Vertragsbesitz ist nach Angabe des Verkäufers nicht vermietet oder verpachtet.

8.

Haftung für Mängel

8.1.

Der Käufer hat den Vertragsbesitz eingehend besichtigt und erwirbt ihn wie er liegt und steht.

Der Verkäufer sichert keine besonderen Eigenschaften der verkauften Sache zu und schließt die Haftung für Sachmängel jeglicher Art aus. Er haftet also insbesondere nicht für die Richtigkeit der Flächengröße, Bodenbeschaffenheit sowie für die Freiheit von altrechtlichen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten, versichert aber, dass ihm solche nicht bekannt sind.

Ebenso übernimmt der Verkäufer keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

Darüber hinaus schließt der Verkäufer für die Vertragsfläche der IFG jede Haftung für Schadstoffbelastungen aus, erklärt aber, dass ihm keine Umstände bekannt sind, aus denen auf das Vorhandensein solcher Belastungen geschlossen werden kann. Er weist darauf hin, dass er selbst keine Bodenuntersuchungen vorgenommen hat. Der Käufer ist berechtigt, eine solche Bodenuntersuchung auf eigene Kosten vorzunehmen. Hat er nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Tag der Beurkundung eine solche Untersuchung in Auftrag gegeben, so stehen ihm keinerlei Ansprüche zu. Hat der Käufer innerhalb dieser Frist eine Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben und führt diese zu dem Ergebnis, dass Altlasten vorhanden sind, die die Bebaubarkeit erschweren oder verhindern, so steht dem Käufer das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu. Dieses muss innerhalb von drei Monaten nach dem Vorliegen des schriftlichen Untersuchungsergebnisses ausgeübt werden. Die entstandenen Kosten beim Notar und Grundbuchamt sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer gehen in diesem Fall zu Lasten des Käufers, das Bindungsentgelt ist an den Käufer zurückzuzahlen. Mit Ausnahme des Rücktrittsrechtes und der Rückzahlung des Bindungsentgelts bestehen keinerlei Ansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer.

Für den Fall, dass Altlasten auf der Vertragsfläche der IFG vorhanden sind und die Beseitigung der Altlasten den Käufer mit Kosten belastet, schließen die Beteiligten Ausgleichsansprüche untereinander, insbesondere nach § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz, aus.

Für Altlasten auf der städtischen Vertragsfläche gilt die Regelung in § 23 dieses Kaufvertrags.

Die Räumung des Vertragsgrundbesitzes von Kampfmitteln aller Art geht zu Lasten des Verkäufers.

Gemäß Schreiben der Stadt Ingolstadt – Umweltamt – vom 19.04.2016 ist die Entmunitionierung im Bereich der zurückgebauten "Alten Permoserstraße" nicht erforderlich; dieses Schreiben ist dieser Urkunde informativ als Anlage 2 beigelegt.

Gemäß Abnahmeprotokoll der Fa. H.B.S. Sprengtechnik vom 07.08.2015 wurde die übrige Fläche des Vertragsgrundstücks kampfmittelfrei gemeldet. Dieses Abnahmeprotokoll der Fa. H.B.S. ist dieser Urkunde informativ als Anlage 3 beigelegt.

Gemäß als Anlage 4 beigelegter Eintragungsverfügung von Referat VI/66-5 der Stadt Ingolstadt vom 15.02.2017 wurde das Teilstück der Straße „Permoserstraße“, welches den heutigen Vertragsgrundbesitz der Stadt Ingolstadt bildet, mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung vom 13.10.2015 mit Wirkung vom 01.02.2016 eingezogen.

Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen, unberührt. Pflichtverletzungen eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen sind dem Verkäufer zuzurechnen.

8.2.

Verkäufer haftet für ungehinderten Besitzübergang und Freiheit des Vertragsgegenstandes von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

Pfandfreigaben und Löschungsbewilligungen, auch soweit sie über die vertragsgemäße Lastenfreistellung hinausgehen, wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Der Notar wird beauftragt, Lastenfreistellungserklärungen unter Entwurfsfertigung beim Gläubiger einzuholen und für die Beteiligten entgegenzunehmen.

Die in Abteilung II am Grundbesitz der Stadt Ingolstadt eingetragenen Belastungen, nämlich

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH gemäß Bewilligung vom 24.09.2015 (Anlage 5);
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungskanalleitungs- und Wege-recht) für Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt gemäß Bewilligung vom 30.09.2015 (Anlage 6)
- sowie die zur Sicherung eines Niederspannungskabels zu Gunsten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH an Fl.Nr. 2413/3 noch zur Eintragung kommenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Anlage 7)

werden vom Käufer samt den sich daraus ergebenden Verpflichtungen mit Übergang von Nutzungen und Lasten übernommen.

Die Pläne zu diesen Dienstbarkeiten sind dieser Urkunde informativ als Anlage 1 beigelegt.

Die in Abteilung II am Grundbesitz der Stadt Ingolstadt ferner eingetragenen Belastungen, nämlich

- Auflassungsvormerkung – bedingt – für FREISTAAT BAYERN;
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für E.ON Netz GmbH, Bayreuth;
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für E.ON Netz GmbH, Bayreuth sowie
- Grunddienstbarkeit (Brückenbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2310/11 (BVNr. 19 in Blatt 32552)

betreffen die heutige Vertragsfläche der Stadt Ingolstadt nicht.

Die Stadt Ingolstadt verpflichtet sich somit gegenüber dem Käufer zur Lastenfreistellung. Mit Ausnahme der für den FREISTAAT BAYERN eingetragenen bedingten Auflassungsvormerkung liegen dem Notar zu den übrigen Dienstbarkeiten die entsprechenden Freigabeerklärungen bereits in öffentlicher Form vor; Vollzug im Grundbuch wird hiermit auf Kosten der Stadt Ingolstadt beantragt.

Die in Abteilung II am Grundbesitz der IFG Ingolstadt ferner eingetragenen Belastungen, nämlich die beiden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Entwässerungskanalrecht) für die Stadt Ingolstadt gemäß Bewilligung vom 17.09.1979 und vom 20.11.1979 sind ebenfalls zu löschen.

Die IFG Ingolstadt verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Lastenfreistellung; die entsprechenden Löschungserklärungen liegen dem Notar ebenfalls bereits in öffentlicher Form vor; Vollzug im Grundbuch wird hiermit auf Kosten der IFG beantragt.

8.3.

Dem Käufer ist bekannt, dass sich im südlichen Teil der Grundstücke Fl.St. Nrn. 2407/4, 2413/3, 2413/10 und 2415/24 zur „Richard-Wagner-Straße“ hin ein Verkehrshinweisschild sowie drei Stromkästen (Verteilerkasten für Ampelanlage bzw. Stromversorgungskasten für die Ampelanlage sowie für den dauerhaften Betrieb einer Radarkontrolle) befinden (Bild siehe Anlage 7).

Der betreffende Bereich der Grundstücke, in dem sich die vorgenannten Einrichtungen befinden, ist in der Anlage 10 gekennzeichnet.

Der Käufer duldet den weiteren Bestand des Verkehrshinweisschildes sowie der errichteten insgesamt drei Verteilerkästen einschließlich sämtlicher hierfür erforderlicher Leitungen; er räumt hiermit der Stadt Ingolstadt das Recht ein, die 3 (drei) Verteilerkästen auf Dauer weiterhin zu betreiben und die hierzu erforderlichen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen und gewährt hierzu ein jederzeitiges Zugangsrecht sowie das Recht, auf den Verkehrshinweisschild zusätzliche oder andere Wegweiser anbringen zu dürfen.

Der Käufer bestellt hiermit zu Gunsten der Stadt Ingolstadt unentgeltlich eine entsprechende

beschränkt persönliche Dienstbarkeit

an den Grundstücken Fl.Nrn. 2407/4, 2413/3, 2413/10 und 2415/24 je Gemarkung Ingolstadt, wobei sich der Ausübungsbereich auf die in der Anlage 10 farbige gekennzeichnete Fläche beschränkt, und

bewilligt

die Eintragung im Grundbuch Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Range hinter den in Ziffer 1.2. genannten und vom Käufer übernommenen Dienstbarkeiten, notfalls an nächstöffener Rangstelle.

Die Stadt Ingolstadt beantragt auf ihre Kosten den entsprechenden Vollzug.

9.

Vorkaufsrechte

Hinsichtlich der gemeindlichen Vorkaufsrechte liegt eine Bestätigung der Stadt Ingolstadt vor, dass auf die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts ver-

zichtet wird, wenn die IFG am Vertrag beteiligt ist. Wegen eines möglichen Vorkaufsrechts nach dem Naturschutzgesetz soll der Notar nicht tätig werden.

10.

Genehmigungen

Genehmigungen durch Behörden sind zu diesem Vertrag nicht erforderlich.

11.

Allgemeine Vollzugsvollmacht

Dem Notar wird Vollzugsvollmacht im weitesten Sinn erteilt, insbesondere zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Vollzugs- und Genehmigungsanträgen beim Grundbuchamt und Behörden und allen sonst der Durchführung dieses Vertrages dienenden Erklärungen. Die Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme auflagenfreier und bedingungsloser privater oder behördlicher Genehmigungen und Zustimmungen, ebenso für Zeugnisse über die Genehmigungsfreiheit. Die Parteien weisen den Notar jedoch an, nicht vor dem 31.03.2019 tätig zu werden, insbesondere nicht den Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt vorzulegen.

Bis zum 31.03.2019 hat der Käufer dem Notar mitzuteilen, ob er auf die Eintragung der Auflassungsvormerkung aus Kostengründen verzichtet. Der Notar hat auf die damit verbundenen Risiken hingewiesen.

12.

Belastungsvollmacht

Jeder Verkäufer erteilt dem Käufer

Vollmacht,

die gesamte Vertragsfläche bereits vor der Eigentumsumschreibung mit vollstreckbaren Grundpfandrechten samt beliebigen Zinsen und Nebenleistungen zugunsten von inländischen Geldinstituten zu belasten.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass bereits heute die

Zweckbestimmung

von derartigen Grundpfandrechten wie folgt beschränkt wird:

Die Gläubigerin darf sie nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers und auf die Grundstücksnebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer) geleistet hat oder soweit die Zahlungen zur Errichtung der auf dem Vertragsgrundstück geplanten Gebäude (Baukosten zzgl. Baunebenkosten im Sinne der Kostengruppe 700 gem. DIN 276-1) dienen. Sollten die Grundpfandrechte zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt bzw. das in Ziff. 18 erwähnte Bauvorhaben fertiggestellt sind. Von diesem Zeitpunkt an gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber. Für diese Grundpfandrechte gelten folgende

Zahlungsanweisungen:

Auszahlungen auf dadurch gesicherte Darlehen sind bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung bzw. Fertigstellung der geplanten Gebäude nur nach Maßgabe der in diesem Kaufvertrag getroffenen Bestimmungen vorzunehmen. Bei zwischenfinanzierten Drittmitteln gilt die Zahlungsanweisung nur für die Zwischenfinanzierungsmittel.

Von der Vollmacht kann nur vor den Notaren Ampenberger und Fembacher in Ingolstadt, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden. Der Notar wird angewiesen, den Gläubigern vorstehende Einschränkung der Zweckbestimmung und Zahlungsanweisung mitzuteilen.

13.

Hinweise

Der Vertrag wurde mit den Beteiligten erörtert. Insbesondere hat der Notar hingewiesen auf:

- die für die Eintragung des Käufers in das Grundbuch geltenden Voraussetzungen sowie darauf, dass der Käufer erst Eigentümer wird, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Ungesicherte Zahlungen vor Eintritt der vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen sowie Umschreibung des Eigentums ohne Kaufpreisüberwachung sind Vertrauenssache,
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer,
- die Haftung des jeweiligen Eigentümers für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Erschließungsbeiträge,

- die Notwendigkeit, alle als Bestandteil dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden zu lassen; nicht beurkundete Abreden können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.

14.

Kosten und Steuern

Die Kosten dieser Urkunde, des Vollzugs, erforderlicher Nachtragsurkunden, behördlicher Genehmigungen und der Katasterfortführung, die Grunderwerbsteuer sowie der Löschung der Vormerkung des in Ziff. 16 vereinbarten Wiederkaufsrechtes trägt der Käufer.

Die Lastenfreistellungskosten für Belastungen in Abteilung II trägt der jeweilige Verkäufer; die Eintragungskosten für die Dienstbarkeit nach Ziff. 8.3. trägt die Stadt Ingolstadt.

Auf die Gesamthaftung der Vertragsteile für Kosten und Steuern wurde hingewiesen.

15.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

Beglaubigte Abschriften:
jeder Vertragsteil (auch als PDF-Datei)
das Grundbuchamt
der Finanzierungsgläubiger des Käufers

Einfache Abschriften:
die Grunderwerbsteuerstelle
der Gutachterausschuss

16.

Wiederkaufsrecht

Der Käufer räumt hiermit dem Verkäufer an dem Vertragsgrundstück ein Wieder-

kaufsrecht ein.

Dieses Wiederkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn die in Ziffer 18. bezeichnete Baumaßnahme auf dem Vertragsgrundbesitz aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht innerhalb von fünf Jahren (= 60 Monaten) nach Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung insgesamt fertiggestellt ist und/oder der Vertragsbesitz ganz oder teilweise vor dieser Fertigstellung unbebaut weiterveräußert wird. Eine Weiterveräußerung durch den heutigen Käufer bis zur Gesamtfertigstellung ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers möglich. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die Weiterveräußerung an einen Investor erfolgt, in Bezug auf dessen Vertragstreue keine begründeten Zweifel bestehen, z.B. eine Versicherung, einen Fonds oder ein sog. Family Office etc., die Finanzierung des Gesamtobjekts im Sinne des heutigen Vertrags nachgewiesen wird und der Investor sämtliche den Käufer aus diesem Vertrag treffenden Verpflichtungen übernimmt. Die Zustimmung ist in diesem Fall innerhalb von vier Wochen zu erteilen, sie gilt als erteilt, wenn sich der Käufer nicht binnen vier Wochen rückäußert.

Das Wiederkaufsrecht erlischt mit (abnahmereifer) Gesamtfertigstellung der in Ziffer 18 bezeichneten Baumaßnahme auf dem Vertragsgrundstück. Der Käufer hat dem Verkäufer die (abnahmereife) Gesamtfertigstellung der zu erstellenden Baumaßnahmen fristgerecht nachzuweisen.

Der Wiederkaufpreis ist gleich dem Schätzwert der Gebäude (einschließlich Tiefgaragen und Außenanlagen), jedoch nicht höher als die nachgewiesenen Selbstkosten hierfür, sowie des in Ziffer 5.1 vereinbarten Kaufpreises für das Grundstück. Weiter sind dem Käufer die von ihm bezahlten Erschließungskosten nach dem BauGB sowie Beiträge nach dem KAG zu erstatten, soweit sie nicht bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Die Kosten der Rückübertragung trägt der heutige Käufer.

Im übrigen gelten für das Wiederkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 ff BGB.

Der Käufer erteilt hiermit dem Verkäufer für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes unwiderruflich

V o l l m a c h t

zu seiner Vertretung bei der Abgabe aller zur Rückübertragung bzw. Übertragung des Eigentums am vertragsgegenständlichen Grundbesitz auf den Verkäufer

erforderlichen Erklärungen; insbesondere ist der Verkäufer bevollmächtigt, die Erklärung der Auflassung abzugeben und entgegenzunehmen.

Eines Nachweises der Voraussetzungen des Wiederkaufsrechtes bedarf es für die Ausübung der Vollmacht gegenüber dem Notar und dem Grundbuchamt nicht.

Der Verkäufer wird von den Beschränkungen des § 181 BGB ausdrücklich befreit. Die Vollmacht ist übertragbar und erlischt nicht mit dem Tode des Vollmachtgebers.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes im Grundbuch bewilligen und beantragen die Vertragsteile, die Eintragung einer entsprechenden

Vormerkung gemäß § 883 BGB

am jeweiligen Vertragsgrundstück im Rang nach den derzeit in Abteilung II eingetragenen und den zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten gemäß Ziffer 8.3 und Ziffer 19.

Der Verkäufer hat den Käufer von der Ausübung des Wiederkaufsrechts unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

17.

Rangrücktritt

Dem Käufer ist bekannt, dass Grundpfandrechten des Käufers der Vorrang vor der Vormerkung zur Sicherung des vorgenannten Rückübereignungsanspruches gemäß Ziffer 16. nur bis zu 80 % - achtzig vom Hundert - der Investitionssumme eingeräumt wird.

Ein Rangrücktritt wird nur erklärt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke des Erwerbs und der Errichtung der auf dem Vertragsgrundbesitz geplanten Gebäude verwendet werden. Dies hat der Käufer dem Verkäufer durch eine entsprechende Bestätigung seines Gläubigers unaufgefordert nachzuweisen.

Die Investitionssumme definiert sich aus den Kosten des Grundbesitzes (Kaufpreis zzgl. Grunderwerbsnebenkosten) zuzüglich Baukosten zzgl. Baunebenkosten im Sinne der Kostengruppe 700 gem. DIN 276-1.

18.

Zweckbestimmung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I – „An der Stinnesstraße“ weist derzeit für die Vertragsfläche folgendes Kerngebiet nach § 7 BauNVO („MK“) aus.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.03.2026 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II – „Südlich der Stinnesstraße“ genehmigt, wonach das bisher zwischen Hans-Stuck-Straße, Stinnesstraße und Richard-Wagner-Straße ausgewiesene Kerngebiet zukünftig als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Bruttogeschossfläche ausgewiesen wird; im Erdgeschoss ist dabei Wohnen ausgeschlossen (Anlage 8).

Die aktuell festgesetzten Kennzahlen des Kerngebietes zum Maß der baulichen Nutzung wurden dabei vom Stadtrat weiterhin als Grundlage für die Entwicklung des Grundstückes als sinnvoll erachtet.

Das neu zu schaffende Baurecht „urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ definiert sich für die Zwecke dieses Kaufvertrags wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung:
- Anstelle des Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO muss durch **Satzungsbeschluss** ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO mit einem Wohnanteil von maximal 70% der Bruttogeschossfläche, wobei Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen sind, festgesetzt sein.
- Innerhalb des urbanen Gebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Urbanen Gebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
 - Billardclubs;
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Erotikshops“, „Sex-Shops“),
 - Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massage-salons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches

Wesensmerkmal ist.,

- Im Baufenster (A) sind Wohnungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig (Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss). (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauVNO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2).
- Im Baufenster (B) und (C) kann auch ein Parkhaus als Hochgarage mit innenliegender Erschließung errichtet werden. Ein Parkhaus oder Parkdeck im Baufenster (A) ist nicht zulässig.
- Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich gemäß den nachstehenden Maßgaben und Sortimentslisten zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Innenstadtbedarf gemäß Sortimentsliste SEEK 2016) sind im MU nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.
 - Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente sind solche, die in der Sortimentsliste SEEK 2016 nicht als Waren des Nahversorgungsbedarfs oder des Innenstadtbedarfs genannt sind) zulässig.

Sortimentsliste des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ingolstadt (SEEK 2016):

- Nahversorgungsbedarf
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Arzneimittel, Drogerieartikel
- Innenstadtbedarf
Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Medizinische und orthopädische Produkte, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobbedarf, Parfümeriewaren, Schuhe, Spielwaren, Uhren und Schmuck.
- Waren des sonstigen Verkaufs
Autoteile und Autozubehör, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und Zubehör, Elektronikartikel, Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film, Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge,

Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten und Zubehör, Möbel, Küchen, Sport- und Campingartikel, Zooartikel, Tiere.

Die Schaffung dieses vorbezeichneten neu zu schaffenden Baurechts ist Grundvoraussetzung des heutigen Kaufvertrages. Die Stadt trägt dabei die Kosten der Planung und für Fachgutachten, die für die Änderung des Bebauungsplans und ggf. des Flächennutzungsplans erforderlich sind.

Der Erwerb des Vertragsgrundbesitzes erfolgt für Zwecke der Bebauung auf Grundlage des neu zu schaffenden Baurechts „Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ wie vorstehend ausgeführt (Baumaßnahme im Sinne der Regelung der Ziffern 16 und 21).

Der Verkäufer weist darauf hin, dass eine sondergebietsrelevante Nutzung ausgeschlossen ist.

19.

Unterlassungsdienstbarkeit

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Vertragsgrundstück nur mit dessen Zustimmung Mobilfunk- und sonstige Sendeanlagen zu errichten.

Zur Sicherung dieser Unterlassungsverpflichtung bestellt der Käufer zugunsten des Verkäufers eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit
gemäß vorstehendem Inhalt und

bewilligt und beantragt

die Eintragung im Grundbuch im Range hinter den in Ziffer 1.2. genannten und vom Käufer übernommenen Dienstbarkeiten sowie der in Ziffer 8.3. zu Gunsten der Stadt Ingolstadt bestellten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, notfalls an nächstfolgender Rangstelle.

Bis zur Eintragung verpflichten sich die Beteiligten, die Vereinbarungen auch einem etwaigen Sonderrechtsnachfolger aufzuerlegen.

Die Zustimmung gilt als erteilt für notwendige Kommunikationsanlagen der Nutzer und Mieter.

20.

Archäologische Untersuchungen

Soweit auf dem Vertragsgrundstück archäologische Arbeiten nach Art. 7 ff des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig werden, hat die Kosten der Grabungsarbeiten und Bergung der Bodendenkmäler der Käufer zu tragen; ihm stehen etwaige Funde – soweit gesetzlich zulässig – zu.

21.

Bauantrag

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von **sechs Monaten nach Inkrafttreten** (mit Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB) der zur Schaffung des neuen Baurechts „Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO“ im Sinne der Definition in Ziffer 18 mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Gesamtgeschossfläche (u.a. ist dabei im Erdgeschoss Wohnen ausgeschlossen) erforderlichen Bebauungsplanänderung für seine vorgesehene Baumaßnahme im Sinne von Ziffer 18 bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Ingolstadt für die gesamte auf dem Vertragsgrundstück nach Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II – „Südlich der Stinnesstraße“ - zulässige Bebauung einen vollständigen Bauantrag oder - bei Bildung von Bauabschnitten - mehrere vollständige Bauanträge unter Beachtung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung einzureichen.

Jedoch ist der Käufer zur Beschleunigung der Sache auch berechtigt, noch vor Planreife des Bebauungsplanes Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“ gemäß § 33 BauGB einen Bauantrag nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu stellen. Der Verkäufer Stadt wird bei einem entsprechenden Bauantrag kein fehlendes Sachbescheidungsinteresse einwenden.

Der Käufer ist hierbei berechtigt einen Dritten mit der Planeinreichung zu beauftragen.

Der Bauantrag einschließlich der Darstellung der Nutzungen ist vor Einreichung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Ingolstadt entsprechend den Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung abzustimmen.

Der Bauantrag gilt auch ohne Einreichung einer prüffähigen Statik als vollständig im Sinne dieser Vorschrift. Ferner gilt der Bauantrag auch dann als vollständig, wenn zwar einzelne Unterlagen/Angaben fehlen, diese aber innerhalb der von der Baugenehmigungsbehörde hierfür gesetzten Frist nachgereicht werden. Der Käufer verpflichtet sich somit, alles zu tun, was ein „sorgfältiger Bauherr“ bei der Planeinreichung macht.

22.

Rücktrittsrechte

22.1a)

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten, wenn der Käufer nicht bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des zur Schaffung des neuen Baurechts „Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO“ im Sinne von Ziffer 18 vom Stadtrat am 26.03.2026 beschlossenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 114 M Ä II „Südlich der Stinnesstraße“ durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB die zur Erlangung der Baugenehmigung erforderlichen Handlungen, wie vorstehend in Ziffer 21 aufgeführt, ausgeführt hat.

Die Vertragsparteien stellen ausdrücklich fest, dass eine Bebauung auf Grundlage des gegenwärtig nach dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ ausgewiesenen Baurechts Kerngebiet nach § 7 BauNVO (= „MK“) nicht gewollt und gewünscht ist, sondern ausschließlich eine Bebauung auf Grundlage des neu geplanten Baurechts „Urbanes Gebiet mit einem Wohnanteil von maximal 70 % der Gesamtgeschossfläche“.

Der Käufer ist somit vertraglich nicht berechtigt, nach Maßgabe des heute gültigen Bebauungsplanes „MK“ zu bauen. Für den Fall, dass der Käufer gleichwohl einen Bauantrag auf Grundlage des heute gültigen Bebauungsplanes mit Baurecht Kerngebiet nach § 7 BauNVO (= „MK“) bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Ingolstadt einreicht, behält sich der Verkäufer ebenfalls das Recht vor, von diesem Vertrag durch einseitige Erklärung zurückzutreten.

22.1b)

Der Verkäufer ist weiter zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit nach Ziffer 5.2 Satz 2 [Bestandskraft der 1. (ersten) Baugenehmigung oder 1. (ersten) Teilbaugenehmigung)] nicht

innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der ersten Baugenehmigung oder ersten Teilbaugenehmigung in vollziehbarer Form beim Käufer eingetreten sind.

22.1c)

In den Fällen von Ziffer 22.1a) und Ziffer 22.1b) trägt der Käufer sämtliche mit dem Kaufvertrag bzw. der Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten bei Notar, Gericht und Behörden.

22.2.

Mit Baubeginn steht dem Käufer ausdrücklich kein Rücktrittsrecht mehr zu.

22.3.

Die Rücktritte haben je schriftlich an den anderen Vertragsbeteiligten und in Kopie an den beurkundenden Notar zu erfolgen, und zwar der Rücktritt gem. Ziffer 22.1a und Ziffer 22.1b spätestens innerhalb von acht Wochen.

Die Rücktrittsrechte erlöschen, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechtes vor Zugang der jeweiligen Rücktrittserklärung bei der anderen Partei entfallen sind.

22.4.

Darüberhinausgehende Ansprüche bestehen - mit Ausnahme der Regelungen gemäß Ziffer 5.4. gegenseitig nicht.

23.

Sonstiges

Für die städtische Vertragsfläche (= ehemalige „Permoserstraße“) ist das entsprechende Entwidmungsverfahren bereits durchgeführt; die Einziehung wurde hierbei vom Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt begleitet. Das Verfahren ist im Februar 2017 mit der Eintragungsverfügung abgeschlossen. Die entsprechende Eintragungsverfügung von Referat VI/66-5 der Stadt Ingolstadt vom 15.02.2017 ist dieser Urkunde als Anlage 4 beigelegt.

Die städtische Vertragsfläche (= ehemalige „Permoserstraße“) ist altlastenfrei im Sinne des Gesetzes an den Käufer zu übergeben. Die Altlastenfreiheit wurde durch das Umweltamt der Stadt Ingolstadt mit Schreiben vom 19.04.2016 bestätigt. Dieses Schreiben ist hier informativ als Anlage 2 beigelegt.

24.

Mehrheit auf Verkäuferseite

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der vorstehende Kaufvertrag ein einheitliches Geschäft darstellt, unabhängig davon, dass auf der Verkäuferseite eine Personenmehrheit, nämlich die Stadt Ingolstadt und die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Ingolstadt, beteiligt sind. Die in dieser Urkunde erwähnten selbständig übertragungsfähigen Objekte sind Gegenstand eines rechtlich und wirtschaftlich einheitlichen Vertragsverhältnisses. Die Durchführung, Änderung oder Rückabwicklung der Vereinbarungen kann also nur insgesamt und einheitlich erfolgen.

Ansprüche und Rechte, insbesondere Rücktrittsrechte, die aufgrund dieses Vertrages einem Verkäufer zustehen, können nur durch beide Verkäufer einheitlich geltend gemacht und ausgeübt werden, und zwar hinsichtlich des gesamten Vertragsgegenstandes. Hierzu bevollmächtigt und ermächtigt die Stadt Ingolstadt die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechtes der Stadt Ingolstadt sämtliche Ansprüche und Rechte in ihrem Namen geltend zu machen bzw. auszuüben.

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