

Städtebaulicher Vertrag

[bedarf notarieller Beurkundung]

zwischen

der **Stadt Heitersheim**, vertreten durch den Bürgermeister, Hauptstraße 9, 79423 Heitersheim
nachfolgend: Stadt

und

der **Heitersheim Schlossgesellschaft Ltd. & Co. KG**, vertreten durch Dr. Christian Hodeige,
wh. Freiburg, weitere Adresse ???
nachfolgend: Käufer

über Verkauf und zukünftige Nutzung des Malteserschloss Heitersheim

Präambel:

Der Orden der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul (nachfolgend: Orden) ist Eigentümer der Malteserschlossanlage Heitersheim, Grundbuch von Heitersheim Nr. 50, Karte 215.14, Flst-Nr. 1, Johanniterstraße 81, 83 a, 83 b, 85, Staufener Straße 1, 1 a, Gebäude- und Freifläche zu ca. 4 ha 73 a 20 qm, i. F. Grundstück. Er beabsichtigt, das Grundstück an den Käufer zu veräußern. Hierzu hat der Orden mit dem Käufer den als **Anlage 1** beigefügten notariell beurkundeten Projektentwicklungsvertrag mit Verkaufsangebot (UR-Nr. ??? des Notars ??? vom ???) abgeschlossen.

Der Käufer beabsichtigt, das Verkaufsangebot während der vertraglich vereinbarten Prüfungsphase, jedenfalls innerhalb der Bindungsfrist von 12 Monaten ab Beurkundung des Verkaufsangebots anzunehmen und über einen Schulträger in der Malteserschlossanlage eine internationale Privatschule für bis zu 350 Schülerinnen und Schüler einzurichten. Das Schulprogramm soll den Regeln und Bestimmungen der International Baccalaureate (IB), einer Bildungstiftung mit Sitz in Genf, folgen, wobei sich der Schulträger, besetzt mit einem internationalen Lehrkörper, aktiv für die Völkerverständigung, für den kulturellen Austausch und für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen einsetzen wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Heimersheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bereich Malteserschloss“ vom 04.04.2017. Der dem Käufer angebotene Grundstückskaufvertrag bedarf deshalb nach seinem wirksamen Zustandekommen der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und unterliegt dem allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrecht der Stadt Heimersheim (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die gesetzliche Frist zur Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung und über die Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts beginnt, sobald der Stadt Heimersheim die schriftliche Mitteilung des Ordens oder des Käufers über das wirksame Zustandekommen des Kaufvertrages – verbunden mit der entsprechenden Antragstellung – vorliegt (§ 145 Abs. 1 S. 1 i. V. m § 22 Abs. 5 S. 2 BauGB, § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Die Stadt Heimersheim begrüßt die vom Käufer geplante Einrichtung einer internationalen Privatschule mit Internat nach dem vorbeschriebenen Konzept. Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sowie zur Sicherung der sanierungsrechtlichen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Heimersheim, insbesondere zur Gewährleistung einer grundsätzlichen Zugänglichkeit der Malteserschlossanlage und des Erhalts dieses herausragenden Kulturdenkmals, bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans und des Abschlusses der vorliegenden Vereinbarung.

Die Parteien beabsichtigen, zukünftig in einer gesonderten Vereinbarung Regelungen darüber zu treffen, in welchem Rahmen und unter welchen Voraussetzungen der zukünftige Schulträger berechtigt ist, städtische Einrichtungen – insb. Sportanlagen – für schulische Zwecke zu nutzen. In diesem Rahmen könnten dann auch Regelungen über die Herstellung oder Erweiterung von Sportanlagen getroffen werden.

§ 1 Bebauungsplan

1. Die Stadt Heimersheim beabsichtigt, für das Vorhaben des Käufers einen Bebauungsplan auf der Grundlage des Entwurfs nach **Anlage 1.2** aufzustellen.
2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag nicht begründet. Ebenso bleibt die Stadt zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berechtigt. Die Stadt ist auch zur späteren Aufhebung eines in Kraft getretenen Bebauungsplans berechtigt.

3. Der Käufer stimmt dem Bebauungsplanentwurf gemäß **Anlage 1.2** zu. Er verzichtet auf jegliche Rechtsmittel gegen die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans, soweit diese dem Entwurf in **Anlage 1.2** entsprechen.

§ 2 Zugangsrecht der Allgemeinheit, Dienstbarkeit

1. Der Käufer bestellt zu Gunsten der Stadt Heitersheim und zu Lasten des Grundstücks die folgenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten:

a) Geh- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit (Wegerecht R 1)

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr der Allgemeinheit fußläufigen Zugang zu den mit dem Wegerecht R 1 gekennzeichneten Grundstücksteilflächen gemäß **Anlage 2.1** zu gewähren und in der genannten Zeit der Allgemeinheit den Aufenthalt auf diesen Grundstücksteilflächen zu gestatten. Das Recht zur Mitbenutzung und zur Ausübung des Hausrechts gegenüber Personen oder Verhaltensweisen, die das Eigentum des Verpflichteten beeinträchtigen oder den Schulbetrieb stören, bleibt unberührt.

b) Geh-, Fahr- und Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit (Wegerecht R 2)

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr der Allgemeinheit fußläufigen Zugang zu den mit dem Wegerecht R 2 gekennzeichneten Grundstücksteilflächen gemäß **Anlage 2.1** zu gewähren und in der genannten Zeit der Allgemeinheit das Fahrradfahren sowie den Aufenthalt auf diesen Grundstücksteilflächen zu gestatten. Das Recht zur Mitbenutzung und zur Ausübung des Hausrechts gegenüber Personen oder Verhaltensweisen, die das Eigentum des Verpflichteten beeinträchtigen oder den Schulbetrieb stören, bleibt unberührt.

2. Der Käufer und die Stadt sind sich über die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten einig. Der Käufer **bewilligt** bereits jetzt unwiderruflich die Eintragung dieser Dienstbarkeiten gemäß Ziff. 1 i. V. m. **Anlage 2.1**. Die Stadt ist berechtigt, diese Bewilligung dem Grundbuchamt vorzulegen und den Grundbuchvollzug zu bean-

tragen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist; zu dem Antrag auf Grundbuchvollzug ist zu erklären, dass die Eintragung der Dienstbarkeit nur gemeinsam mit der Eintragung des Eigentumsübergangs auf den Käufer gemäß der **Anlage 1** erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO). Der Käufer erklärt hiermit vorsorglich und unwiderruflich seinerseits zu dem Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1**, dass diese Eintragung nur gemeinsam mit der Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO); der beurkundende Notar wird beauftragt, diese Erklärung im Vollzug der Anlage 1 dem Grundbuchamt vorzulegen.

3. Der Käufer übernimmt die Verpflichtungen gemäß Ziff. 1 ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs des Grundstücks auch schuldrechtlich. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die Verpflichtungen gemäß Ziff. 1 im Wege eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter auch einem Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks, insbesondere dem Schulträger, aufzuerlegen.
4. Der Käufer wird die Grundstücksteilflächen gemäß **Anlage 2.1** in einem für die Zwecke des Geh- bzw. Fahrrechts ordnungsgemäßen Zustand erhalten, ggf. instand setzen, bei Bedarf entsprechend der bisherigen baulichen Qualität erneuern und von Schnee und Eis räumen. Die hierfür notwendigen Kosten einschließlich derjenigen der Verwaltung und der Verkehrssicherung (insbesondere Kosten einer Haftpflichtversicherung) hat die Stadt zu einem Drittel zu tragen. Die Kosten einer baulichen oder gestalterischen Verbesserung der betreffenden Flächen trägt der Eigentümer allein.

§ 3 Museumsbetrieb, Dienstbarkeit

1. Der Käufer bestellt zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Grundstücks die folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Raumnutzungsrecht für Museumsbetrieb):

Die Stadt Heitersheim ist berechtigt, in den in der **Anlage 3.1** gekennzeichneten Räumen ein Museum zur Geschichte des Malteser- und Johanniterordens sowie zur Stadtgeschichte mit freier Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zu betreiben oder durch einen Dritten betreiben zu lassen. Die Stadt Heitersheim ist auch berechtigt, die in der **Anlage 3.1** gekennzeichneten Zugangswege außerhalb des Gebäudes sowie im Verbindungsgang zum Zwecke des Zugangs zum Museum zu nutzen oder nutzen zu lassen.

2. Der Käufer und die Stadt sind sich über die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einig. Der Käufer **bewilligt** bereits jetzt unwiderruflich die Eintragung dieser Dienstbarkeit gemäß **Anlage 3.1**. Die Stadt ist berechtigt, diese Bewilligung dem Grundbuchamt vorzulegen und den Grundbuchvollzug zu beantragen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist; zu dem Antrag auf Grundbuchvollzug ist zu erklären, dass die Eintragung der Dienstbarkeit nur gemeinsam mit der Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1** erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO). Der Käufer erklärt hiermit vorsorglich und unwiderruflich seinerseits zu dem Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1**, dass diese Eintragung nur gemeinsam mit der Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO); der beurkundende Notar wird beauftragt, diese Erklärung im Vollzug der Anlage 1 dem Grundbuchamt vorzulegen.
3. Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Verlegung des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit in geeignete Räume entsprechender Größe und angemessener Zugänglichkeit auf dem Grundstück zu verlangen. Eine Kostenerstattung findet nicht statt.
4. Der Käufer übernimmt die Verpflichtung gemäß Ziff. 1 ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs des Grundstücks auch schuldrechtlich. Der Käufer verpflichtet sich weiter, die Verpflichtung gemäß Ziff. 1 im Wege eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter auch einem Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks, insbesondere dem Schulträger, aufzuerlegen.
5. Die Stadt wird die Räume gemäß **Anlage 3.1** und deren Zugang auf ihre Kosten in ordnungsgemäßem Zustand erhalten, ggf. instand setzen und bei Bedarf erneuern. Sie übernimmt für die Räume gemäß **Anlage 3.1** einschließlich Zuwegung die Verkehrssicherungspflicht. Der Käufer oder der Schulträger behält sich vor, eine angemessene Nutzungsentschädigung für die Nutzung der Räume gemäß **Anlage 3.1** bzw. ggf. der Räume des verlegten Ausübungsbereichs zu verlangen, sofern im Rahmen der zukünftig zu treffenden Vereinbarung über die Nutzung städtischer Einrichtungen (insb. Sportanlagen) keine Regelung hierüber getroffen wird. Hiervon unabhängig hat die Stadt die anteiligen Betriebskosten (einschließlich der Kosten für Strom-, Heiz- und Warmwasserversorgung) zu tragen. Als Betriebskosten gelten sämtliche Betriebskos-

ten gem. § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Für die vorgenannten Betriebskosten zahlt die Stadt an den Käufer monatlich im Voraus einen angemessenen Betriebskostenvorschuss. Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Käufers oder des Schulträgers ein, ist die Stadt verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.

§ 4 Fortbestand Veranstaltungen

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Durchführung der folgenden jährlichen Veranstaltungen auf den Außenflächen des Grundstücks dauerhaft und unentgeltlich zu gestatten:

- a) Fronleichnamsprozession mit Gottesdienst im Schlosshof,
- b) Schlosskonzert des Musikvereins Heitersheim (je Kalenderjahr ein Tag am Wochenende zuzügl. Auf- und Abbau),
- c) Kunsthandwerkermarkt (je Kalenderjahr ein Tag am Wochenende zuzügl. Auf- und Abbau).

Der jeweilige Termin gemäß lit. b) und lit. c) ist im Hinblick auf die Belange des Schulbetriebs bzw. der schulischen Veranstaltungen mit dem Nutzungsberechtigten gemäß Ziff. 3 abzustimmen; Terminvorschläge der Stadt dürfen nur aus sachlichen Gründen abgelehnt werden (echter Vertrag zugunsten des jeweils Nutzungsberechtigten gemäß Ziff. 3).

2. Die Stadt ist verpflichtet, für die Veranstaltungen jeweils ein geeignetes Sicherheits- und Nutzungskonzept unter schonendem Umgang mit den genutzten Flächen, insbesondere den Grünflächen zu erstellen und umzusetzen. Sie trägt im Hinblick auf die spezifischen Veranstaltungsrisiken abweichend von § 2 Ziff. 4 die Verkehrssicherungspflicht einschließlich damit verbundener Kosten allein. Ebenfalls abweichend von § 2 Abs. 4 hat die Stadt etwaige Schäden, auch an Gebäuden und Anlagen, die im Zusammenhang mit den Veranstaltungen stehen, zu ersetzen und Verunreinigungen, insbesondere Müll, auf eigene Kosten zu beseitigen.

3. Der Käufer verpflichtet sich, die Verpflichtung gemäß Ziff. 1 im Wege eines echten Vertrags zu Gunsten Dritter auch einem Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten des Grundstücks, insbesondere dem Schulträger, aufzuerlegen.

§ 5 Nutzung der Malteserschlossanlage für weitere Zwecke und Veranstaltungen

1. Der Käufer verpflichtet sich sicherzustellen, dass der jeweilige Nutzungsberechtigte gem. § 4 Ziff. 3 der Stadt oder von der Stadt autorisierten Dritten in angemessenem Umfang weitere Veranstaltungen und Nutzungen in der Malteserschlossanlage – insbesondere historische, kunsthistorische und denkmalpflegerische Führungen bzw. Besichtigungen, einen Tag der offenen Tür und geeignete Veranstaltungen, soweit geeignete Veranstaltungsräume zur Verfügung stehen – nach Absprache im Einzelfall gestattet, soweit dies mit dem Schulbetrieb, schulischen Veranstaltungen, der Sicherheit und der Privatsphäre der Schülerinnen, Schüler und Lehrer sowie den Belangen des Gebäude- und Denkmalschutzes vereinbar ist. § 3 Ziff. 5 und § 4 Ziff. 2 gelten entsprechend.
2. Der Käufer und die Stadt verpflichten sich gegenseitig, im Interesse einer grundsätzlichen Offenheit des Schlosses einerseits und einer Gewährleistung eines angemessenen und sicheren Schulbetriebs andererseits zusammenzuwirken.

§ 6 Stipendium

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt sicherzustellen, dass der Schulträger jedes Jahr eine Schülerin oder einen Schüler aus Heitersheim kostenlos (mit Ausnahme von Lernmitteln) in die Privatschule (ohne Unterbringung im Internat) aufnimmt. Bewerben können sich hierfür Jugendliche, die zum Zeitpunkt der Bewerbung ihren Erstwohnsitz in Heitersheim haben und die allgemeinen Aufnahmevoraussetzungen der Privatschule erfüllen. Über die Auswahl zwischen den Bewerbern entscheidet die Privatschule nach Anhörung einer von der Stadt zu benennenden Lehrkraft der staatlichen Schulen in Heitersheim.

§ 7 Dingliches Vorkaufsrecht

1. Der Käufer bestellt zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Grundstücks ein dingliches Vorkaufsrecht gem. §§ 1094 ff. BGB für alle Verkaufsfälle. Der Käufer und die Stadt sind sich über die Bestellung des Vorkaufsrechts einig.
2. Der Käufer **bewilligt** bereits jetzt unwiderruflich die Eintragung dieses Vorkaufsrechts. Die Stadt ist berechtigt, diese Bewilligung dem Grundbuchamt vorzulegen und den Grundbuchvollzug zu beantragen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist; zu dem Antrag auf Grundbuchvollzug ist zu erklären, dass die Eintragung des Vorkaufsrechts nur gemeinsam mit der Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1** erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO). Der Käufer erklärt hiermit vorsorglich und unwiderruflich seinerseits zu dem Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1**, dass diese Eintragung nur gemeinsam mit der Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO); der beurkundende Notar wird beauftragt, diese Erklärung im Vollzug der Anlage 1 dem Grundbuchamt vorzulegen.
3. Schuldrechtlich vereinbaren die Parteien, dass die Stadt das Vorkaufsrecht nicht ausüben darf, wenn der Drittkäufer in dem Kaufvertrag mit dem Käufer
 - a) die Verpflichtungen des Käufers aus § 4 und § 8 des vorliegenden Vertrages im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten der Stadt übernimmt, d.h. insoweit in den vorliegenden Vertrag eintritt und
 - b) sich im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten der Stadt dazu verpflichtet, das Grundstück nur in Übereinstimmung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan in der Entwurfsfassung gemäß **Anlage 1.2** zu nutzen.

Diese Regelung kommt in jedem Verkaufsfall von neuem zur Anwendung.

§ 8 Ankaufsrecht

1. Der Käufer und die Stadt vereinbaren, dass die Stadt zum Ankauf des Grundstücks berechtigt ist, wenn
 - a) die Malteserschlossanlage nicht mehr oder nur noch unwesentlich genutzt wird (Leerstand); eine Nutzung gilt als unwesentlich, wenn sie sich über weniger als 1/3 der Nutzungsfläche (DIN 277) der Malteserschlossanlage insgesamt erstreckt,
 - b) der Käufer oder ein Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. ein Organ/Vertreter im Sinne des § 30 Abs. 1 OWiG hinsichtlich des Kulturdenkmals Malteserschlossan-

lage vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen § 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz BaWü (DSchG) verstößt oder

- c) der Käufer oder ein Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. ein Organ/Vertreter im Sinne des § 30 Abs. 1 OWiG hinsichtlich des Kulturdenkmals Malteserschlossanlage vorsätzlich oder grob fahrlässig die Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG verletzt.
2. Das Ankaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn die Stadt zuvor gegenüber dem Käufer den Verstoß gegen die Verpflichtungen bzw. Obliegenheiten nach Ziff. 1 schriftlich abgemahnt hat und der Verstoß nicht innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abmahnung abgestellt oder rückgängig gemacht bzw. eine erforderliche denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nachträglich eingeholt wurde. Das Ankaufsrecht kann wegen des abgemahnten Verstoßes nur innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Frist gemäß Satz 1 ausgeübt werden.
3. Das Ankaufsrecht ist schriftlich gegenüber dem Käufer auszuüben. Mit der Ausübung des Ankaufsrechts kommt ein Kaufvertrag zwischen dem Käufer und der Stadt zustande. Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert des Kaufgegenstands zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts; unberücksichtigt bleiben werterhöhende Verwendungen auf das Grundstück, die unter Verstoß gegen baurechtliche oder denkmalschutzrechtliche Verpflichtungen getätigt wurden bzw. der Vorbereitung eines solchen Verstoßes dienen. Im Streitfall ist dieser Verkehrswert durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immobilienbewertung nach Art eines Schiedsgutachters gem. § 317 Abs. 1 BGB zu bestimmen; der Sachverständige ist von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein auszuwählen; die Stadt trägt die Kosten der Begutachtung.
4. Der Käufer und die Stadt sind sich über die Bestellung einer Auflassungsvormerkung zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs der Stadt einig. Der Käufer **be-**
willigt bereits jetzt unwiderruflich die Eintragung dieser Vormerkung. Die Stadt ist berechtigt, diese Bewilligung dem Grundbuchamt vorzulegen und den Grundbuch-vollzug zu beantragen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist; zu dem Antrag auf Grundbuchvollzug ist zu erklären, dass die Eintragung der Vormerkung nur ge-meinsam mit der Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1** erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO). Der Käufer erklärt hiermit vorsorglich und unwiderruflich

seinerseits zu dem Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs gemäß der **Anlage 1**, dass diese Eintragung nur gemeinsam mit der Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeit erfolgen soll (§ 16 Abs. 2 GBO); der beurkundende Notar wird beauftragt, diese Erklärung im Vollzug der Anlage 1 dem Grundbuchamt vorzulegen.

§ 9 Sanierungsrechtliche Genehmigung und gesetzliches Vorkaufsrecht

Die Stadt verpflichtet sich, zu dem Verkaufsangebot gemäß **Anlage 1** nach dessen Annahme durch den Käufer, somit dem Kaufvertrag, die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen und kein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB zu diesem Kaufvertrag auszuüben.

§ 10 Kosten, Ausgleichsbetrag

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt, dieser die Kosten des Bebauungsplan- und FNP-Verfahrens (Beauftragung eines Stadtplanungsbüros sowie der Umweltplanung, ggf. erforderlicher Fachgutachten) für den Bereich des Grundstücks im erforderlichen Umfang zu 70 % – maximal aber bis € 60.000,- – gegen Kostennachweis zu erstatten. Die Kostenerstattungspflicht tritt nicht ein, wenn der Bebauungsplan gar nicht oder erst nach einem Rücktritt des Käufers (§ 12 Ziff. 1) ortsüblich bekannt gemacht wird.
2. Die Stadt sieht von der Erhebung eines Ausgleichsbetrages gem. § 154 BauGB ab.
3. Die etwaigen Kosten für den Abschluss dieses Vertrages sowie ggf. seiner Rückabwicklung und die Kosten für den Grundbuchvollzug trägt die Stadt.

§ 11 Wirksamkeit

1. Dieser Vertrag wird wirksam, wenn
 - a) das Verkaufsangebot gemäß **Anlage 1** vom Käufer frist- und formgerecht angenommen wurde,
 - b) alle weiteren Voraussetzungen zur Wirksamkeit des Vertrages gemäß **Anlage 1** – ausgenommen die sanierungsrechtliche Genehmigung – erfüllt sind,

- c) der Stadt die schriftliche Mitteilung des Käufers über das wirksame Zustandekommen des Kaufvertrags gemäß **Anlage 1** zugegangen ist und
 - d) zum Zeitpunkt des Zugangs dieser Mitteilung keine Eintragungen zu Gunsten Dritter – ausgenommen Grundpfandrechte zur Finanzierung des Kaufpreises – zu Lasten des Grundstücks vorgenommen sind.
2. Abweichend von vorstehender Ziff. 1 werden § 1 sowie § 10 Ziff. 1 und Ziff. 3 dieses Vertrages sofort wirksam.

§ 12 Rücktrittsrecht

1. Der Käufer ist nach Wirksamkeit dieses Vertrages zum Rücktritt berechtigt, wenn er die Rücktrittsrechte nach B. I. 4.2 und 4.3 des Vertrages gemäß **Anlage 1** gegenüber dem Orden wirksam ausgeübt hat. Unter den gleichen Voraussetzungen ist auch die Stadt zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.
2. Im Falle eines Rücktritts bleiben § 1 sowie § 10 Ziff. 1 und Ziff. 3 weiterhin wirksam.
3. Der Rücktritt ist schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erklären.