

Zwischen

Frau/Herrn: _____

Adresse: _____

Telefon/Mail: _____

- „Eigentümer“ genannt -

sowie

dem Verein für autofreies Wohnen e.V., vertreten durch

Herrn Hannes Linck, Geschäftsführer des Vereins,

Herrn Wolfgang Heinze, Vorstandsmitglied des Vereins,

- „Verein“ genannt -

wird folgender

VERTRAG

zur Übernahme von Nachweispflichten,

zur Bereitstellung potenzieller Stellplätze sowie

zur Gewährleistung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze

durch den Verein für autofreies Wohnen e.V.

geschlossen:

Präambel:

Der Eigentümer erwirbt am _____ / hat am _____ durch notariellen Vertrag folgendes Grundeigentum (erworben):

Flurstücknummer in der Gemarkung Freiburg: _____

Miteigentumsanteil in Höhe von _____

laut Teilungserklärung vom _____

Wohnungsnummer: _____

(im Folgenden: „Grundeigentum“ genannt).

In der Baugenehmigung hat/wird die Stadt Freiburg die Herstellung der notwendigen Stellplätze für das Grundstück ausgesetzt/aussetzen. Die Aussetzung wird durch die Stadt Freiburg aufrecht erhalten, solange und soweit gegenüber der Stadt Freiburg nachgewiesen wird, dass kein Bedarf für die Errichtung eines Kfz-Stellplatzes besteht und gewährleistet ist, dass gegebenenfalls auftretender Stellplatzbedarf auf einem in Eigentum oder Besitz des Vereins befindlichen Grundstück oder Stellplatz in Zukunft befriedigt werden kann. Hierzu ist/wird eine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Freiburg auf dem Grundstück des Vereins eingetragen. Der Nachweis der Autofreiheit kann grundsätzlich durch einen vom Verein erbrachten Sammelnachweis erfolgen. Hierzu hat sich der Verein durch den Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Freiburg verpflichtet.

Kann der Eigentümer den Nachweis der Autofreiheit nicht erbringen, so wird die Aussetzung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze entsprechend der erteilten Baugenehmigung widerrufen.

Zur Sicherung der Nachweispflicht, zur Bereithaltung von Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und zu deren öffentlich-rechtlicher Sicherung vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1 Vorhaltefläche und Gegenleistung

1. Der Verein hält in seinem Eigentum oder Besitz stehende Flächen zugunsten des Eigentümers bereit. Es ist/wird durch öffentlich-rechtliche Baulast gesichert, dass auf diesen Flächen ein Stellplatz zugunsten des Eigentümers errichtet werden kann.
2. Als Gegenleistung für die in Ziffer 1 näher bezeichneten Pflichten des Vereines leistet der Eigentümer einen kostendeckenden Beitrag von **3.700,00 €** als Ein-

malzahlung. Der Eigentümer ist vorleistungspflichtig. Die Zahlung ist innerhalb von drei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages auf das Konto Nr. 8042002000 des Vereins bei der GLS Gemeinschaftsbank, BLZ 430 609 67 zu überweisen. Bei Zahlungsverzug hat der Eigentümer Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu bezahlen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Der Beitrag dient dazu, die Vorhaltefläche aufzukaufen. Der Kaufpreis beträgt laut Gutachten des unabhängigen Gutachterausschusses der Stadt Freiburg 434,60 € pro Quadratmeter. Dieser Wert wurde der Berechnung des Beitrags zugrunde gelegt.

Damit ist die Leistung des Vereins in diesem Punkte abgegolten. Eine Rückzahlung dieses Betrages erfolgt auch im Falle der wirksamen Kündigung dieser Vereinbarung nicht, da der Betrag durch den Erwerb der Vorhaltefläche aufgebraucht ist.

§ 2 Nachweispflichten

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, dem Verein unverzüglich mitzuteilen, wenn die Voraussetzungen für das autofreie Wohnen weggefallen sind. Dieser Wegfall tritt ein, wenn die in der „Autofreierklärung“ konkretisierten Unterlassungstatbestände von ihm oder von anderen Nutzern seiner Wohnung (Familienangehörige, sonstige Mitbewohner, Mieter/Untermieter) nicht mehr eingehalten werden. Die Autofreierklärung wird als Anlage zu diesem Vertrag genommen und ist Teil dieser Vereinbarung.
2. Der Eigentümer hat nach Bezug des Eigentums jährlich zum 31.05. unaufgefordert gegenüber dem Verein schriftlich zu erklären, dass weder er noch sonstige Nutzer seiner Wohnung ein Kraftfahrzeug über die in der Autofreierklärung genannten Ausnahmen hinaus benutzen.
3. Vermietet der Eigentümer die Wohnung, ist er verpflichtet, von dem/den Mieter(n) zu verlangen, dass diese(r) zu Beginn des Mietverhältnisses und danach jährlich bis zum 31.5. unaufgefordert schriftlich durch Abgabe einer Autofreierklärung gegenüber dem Verein erklärt/erklären, dass er/sie nicht Kraftfahrzeuge über die in der Autofrei-Erklärung genannten Ausnahmen hinaus nutzt/nutzen. Diese Autofrei-Erklärung hat der Eigentümer zusammen mit der "Autofreierklärung des Wohnungseigentümer" an den Verein weiterzuleiten.
4. Der Verein übernimmt es, den Nachweis der Autofreiheit des Eigentümers zusammen mit denjenigen der anderen Vertragspartner zu sammeln und den Nachweis der Autofreiheit für die Eigentümer gegenüber der Stadt Freiburg zu erfüllen.

5. Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass sowohl der Verein als auch die Stadt Freiburg stichprobenartige Halteranfragen bei der Straßenverkehrszulassungsbehörde durchführt. Er ist darüber hinaus mit der Nutzung seiner Daten zu diesem Zwecke einverstanden.

§ 3 Erstellung eines Stellplatzes

1. Der Verein verpflichtet sich, die Pflicht des Eigentümers zur Errichtung eines Stellplatzes nach den Regelungen der Baugenehmigung zu erfüllen und auf in seinem Eigentum oder Besitz befindlichen Flächen einen Stellplatz zu errichten, sobald die Voraussetzungen des autofreien Wohnens nicht mehr erfüllt sind. Das ist namentlich dann der Fall, wenn der Eigentümer seine in § 2 genannte Nachweispflicht trotz Aufforderung und Fristsetzung durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. nicht nachgekommen ist und die Stadt Freiburg die Aussetzung der Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze wirksam widerrufen hat, es sei denn, dass der Eigentümer seiner allgemeinen öffentlich-rechtlichen Stellplatzpflicht durch von der Stadt Freiburg akzeptierten Nachweis eines alternativen Stellplatzes nachkommt.
2. Die Art der Erfüllung der in § 3 Ziffer 1 näher beschriebenen Pflicht hängt unter anderem davon ab, wie viele Vertragspartner des Vereins ihr autofreies Wohnen aufgeben. Das Grundstück des Vereins Flst. Nr. 31020/1 und 31021 verfügt nicht über die Kapazität, für alle Vertragspartner des Vereins ebenerdige Stellplätze bereitzuhalten. Dies ist auch städtebaulich unerwünscht. Im einzelnen gilt für das genannte Grundstück Folgendes:
 - a) Zunächst werden auf dem Grundstück des Vereins ebenerdige Stellplätze errichtet. Die Stellplätze werden befestigt und sind mit Zufahrten für die öffentlichen Straßen zu versehen. Sie haben den Anforderungen der Baden-Württembergischen Landesbauordnung zu genügen. Der Eigentümer, der sein autofreies Wohnen aufgegeben hat, erhält an einem solchen Stellplatz ein dingliches Nutzungsrecht. Die Zuweisung des Stellplatzes erfolgt durch den Verein für autofreies Wohnen e.V. Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen bereits jetzt bestimmten Stellplatz.
 - b) Mit steigender Anzahl derjenigen, die das autofreie Wohnen aufgeben, wird die Errichtung eines Parkhauses oder eines Parkdecks erforderlich. Auch die Errichtung dieses Bauwerkes wird vom Verein übernommen, wobei dessen Gestaltung, der Zeitpunkt seiner Errichtung, Funktionalität und ähnliches nach Maßgabe des § 315 BGB allein vom Verein für autofreies Wohnen e.V. zu bestimmen sind.

Nach Fertigstellung dieses Bauwerkes werden die Stellplätze an die Eigentümer zugewiesen. Genügen die Kapazitäten des Parkhauses/-decks nicht, um jedem Eigentümer einen überdachten Stellplatz zu sichern, so sucht der Verein mit seinen Vertragspartnern eine Verständigung hinsichtlich der Zuweisung. Kommt es zu keiner Verständigung, so werden die überdachten Stellplätze für die Dauer von zwei Jahren unter den Eigentümern ausgelost.

Einem Lossystem etwa entgegenstehende dingliche Rechte der Eigentümer werden auf deren Kosten zur Löschung gebracht. Kein Eigentümer hat Anspruch auf einen überdachten Stellplatz; jeder hierauf jedoch die gleiche Chance.

Wird die Errichtung eines weiteren Parkhauses/-decks erforderlich, so erhalten zunächst die Eigentümer einen Stellplatz, die beim Bau des ersten Parkhauses/-decks nicht berücksichtigt wurden. Für das übrige Kontingent gilt wiederum - in Ermangelung einer Verständigung - das Losverfahren. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist nach Maßgabe des § 315 BGB berechtigt, die Lose für beide Bauwerke zu einem geeigneten Zeitpunkt zu vereinen.

3. Für die Errichtung des Stellplatzes hat der Eigentümer - gleichgültig, ob der Stellplatz ebenerdig oder im Parkdeck/Parkhaus errichtet wird - einen weiteren Beitrag in Höhe von 18.000,00 € zu bezahlen (der Beitrag ist auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Marktpreise kalkuliert). Hierin ist eine Verwaltungspauschale von 500,00 € enthalten, außerdem bei den Eigentümern, die zunächst einen nicht überdachten Stellplatz erhalten, eine Baukostenrücklage für die Errichtung des Parkdecks/Parkhauses.

Reicht der genannte Beitrag nicht aus, um die mit der Errichtung des Stellplatzes notwendigen Kosten zu decken, ist der Eigentümer nach Vorlage der Kostenaufstellung durch den Verein verpflichtet, den übersteigenden Betrag anteilig zu bezahlen.

4. Der Betrag wird mit Entstehen der Stellplatzpflicht fällig.

5. Den Beteiligten ist bewusst, dass zwischen der Zahlung eines Betrages von 18.000,00 € einerseits und der Zuweisung eines nicht überdachten Stellplatzes andererseits ein wirtschaftliches Missverhältnis gesehen werden kann. Sie nehmen dies angesichts der Chance auf ein autofreies Wohnen und den damit verbundenen Vorteilen in Kauf. Alle Beteiligten, der Verein und der jeweilige Vertragspartner, sind bestrebt, das mögliche wirtschaftliche Ungleichgewicht so gering wie möglich zu halten. Hieraus folgt:

- a) Der Verein für autofreies Wohnen e.V. beabsichtigt – ohne dass er sich hierfür bereits jetzt rechtsgeschäftlich verpflichten könnte –, jedem seiner Vertragspartner Teil- bzw. Miteigentum am Vereinsgrundstück und den darauf errichteten Parkanlagen zu verschaffen, sobald dies aus Gründen der Praktikabilität möglich ist, insbesondere für jeden Vertragspartner des Vereins für autofreies Wohnen e.V. ein überdachter Stellplatz errichtet wurde.
- b) Steht umgekehrt sicher fest, dass es der Errichtung eines Parkdeckes/Parkhauses bzw. eines weiteren Parkdeckes/Parkhauses nicht bedarf, so wird die Baukostenrücklage, über deren Höhe der Verein auf Verlangen Rechnung zu legen hat, anteilig an die Eigentümer erstattet, denen bis zu diesem Zeitpunkt noch kein überdachter Stellplatz zugewiesen worden ist.

§ 4 Sicherungsgrundschuld/Doppelte Sicherungsabrede

1. Zur Sicherung der in vorbezeichnetem Paragraphen bezeichneten Geldforderung verpflichtet sich der Eigentümer zu Lasten seines Eigentums eine Sicherungsgrundschuld in Höhe von 18.000,00 € zu bestellen. Die Erteilung eines Grundschuldbriefes ist ausgeschlossen. Die Grundschuld ist sofort fällig. Die Eintragung der Grundschuld ist zu bewilligen, sobald die Voraussetzungen für die Umschreibung des Eigentums auf den Eigentümer vorliegen und dessen Baufinanzierungsplan feststeht, spätestens drei Monate nach Baubeginn.
2. Die vom Eigentümer zu bestellende Grundschuld darf im Rang nach den sonstigen Sicherungsmitteln von Bankinstituten sowie öffentlichen Kreditgebern eingetragen werden, die zur Kreditierung des Grundstückskaufes bzw. Bauvorhabens erforderlich sind. Sie ist jedoch vor allen privaten Krediten einzutragen, auch wenn diese mit dem Wohnungskauf oder dem Bauvorhaben in Verbindung stehen.
3. Sollte nach der Eintragung der Sicherungsgrundschuld eine weitere Kreditierung des Bauvorhabens oder Grundstückskaufes durch die in Ziffer 2 S. 1 genannten Kreditgeber erforderlich werden, tritt der Verein in der Rangstelle zurück.
4. Der Eigentümer verpflichtet sich, sich wegen des Grundschuldbetrages durch Errichtung einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig ist.
5. Neben der Sicherung der Forderung des Vereins für autofreies Wohnen e.V. dient die Grundschuld zugleich im Wege des Vertrages zugunsten Dritter der Sicherung der der Stadt Freiburg möglicherweise im Wege der Ersatzvornahme entstehenden Kosten für die Errichtung eines Stellplatzes zugunsten des Eigentümers auf dem Grundstück des Vereins. Der Eigentümer ist daher damit einverstanden, dass im Falle der wirksamen Kündigung dieses Vertrages, im Falle der Liquidation des Vereins sowie in jedem anderen Falle, in dem einer wieder erwachsenen Stellplatzerrichtungspflicht weder durch den Verein noch den Eigentümer entsprochen wird, die Sicherungsgrundschuld an die Stadt Freiburg abgetreten wird.
6. Erfüllt der Eigentümer seine möglicherweise wiederauflebende Stellplatzerrichtungspflicht gegenüber der Stadt Freiburg in anderer Weise als durch Errichtung eines Stellplatzes auf in Eigentum oder Besitz des Vereins stehenden Flächen, so wird dem Eigentümer die Grundschuld vom Verein rückabgetreten. Ein Anspruch auf Rückerstattung der Einmalzahlung in Höhe von 3.700,00 € besteht auch in diesem Falle nicht, da der Betrag durch den Erwerb der Vorhaltefläche aufgebraucht ist.

§ 5 Rechtsnachfolge

1. Veräußert der Eigentümer das Grundstück, so ist er verpflichtet, an den Erwerber die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten weiterzugeben. Den geplanten Eigentumswechsel hat der Eigentümer dem Verein für autofreies Wohnen e.V. unverzüglich mitzuteilen. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, einer Vertragsübernahme nach § 415 BGB durch den Neueigentümer zuzustimmen, es sei denn, es lägen in der Person des Neueigentümers wichtige Gründe vor, die ihn als Vertragspartner unzumutbar erscheinen lassen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass die in § 1 und § 3 dieser Vereinbarung enthaltenen Kosten über den Wohnungskaufpreis zwischen dem Erwerber und dem Eigentümer unmittelbar ausgeglichen werden. Eine Rückzahlung der Beträge erfolgt also auch in diesem Falle nicht.
2. Der Verein für autofreies Wohnen e.V. ist verpflichtet, das Vereinsgrundstück auf die Stadt Freiburg zu übertragen, wenn er nicht mehr in der Lage ist, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Dies gilt insbesondere im Falle der Liquidation des Vereines. Die Stadt Freiburg ist in diesem Falle berechtigt, die Rechte des Vereins auszuüben, soweit sie zugleich sicherstellt, dass auch dessen Pflichten gegenüber dem Eigentümer erfüllt werden.

§ 6

Pflege und Instandhaltung des Grundstückes/ Allgemeiner Verwaltungsaufwand

1. Die Pflege des Grundstückes sowie die Erbringung des Sammelnachweises obliegen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. Hierfür erhebt er bei allen Vertragspartnern des Vereins für autofreies Wohnen e.V. einen kostendeckenden Verwaltungsbeitrag. Hierdurch sind abgedeckt:
 - a) Kosten der Gartenpflege,
 - b) Grundsteuern,
 - c) Kosten für den jährlichen Nachweis des fehlenden Stellplatzbedarfes,
 - d) Allgemeine Verwaltungskosten, insbesondere Kosten der Verwaltung der Geldeinlage.
2. Auf diesen Verwaltungsbeitrag hat der Eigentümer einen jährlichen Abschlag von max. € 35,-- auf Anforderung zu bezahlen. Die Zahlung wird jeweils bis zum 31. 01. eines jeden Jahres fällig. Über die Gesamtkosten wird vom Verein für autofreies Wohnen e.V. jährlich abgerechnet, Überschüsse werden jedoch nicht erstattet, sondern als Rücklage für die folgenden Jahre verwendet. Nachschüsse können verlangt werden. Die Abrechnung steht dem Eigentümer zur Einsicht offen.

3. Der Verein ist zur wirtschaftlichen Haushaltsführung und zur zweckentsprechenden Anlage bzw. Verwendung der eingenommenen Mittel verpflichtet. Die Einzelheiten sind in der Satzung des Vereines geregelt.

§ 7 Wartung der Stellplätze/Parkgarage

Der Verein weist darauf hin, dass spätestens mit der Errichtung eines Parkhauses/-deckes weitere Wartungskosten speziell für die Stellplätze anfallen. Diese Kosten sollen nicht von allen Eigentümern getragen werden, mit denen der Verein Verträge dieser Art schließt, sondern nur von denjenigen, denen vom Verein ein überdachter Stellplatz i.S.d. § 3 zugewiesen wurde. Fallen solche Kosten erstmals an, so ist der Verein für autofreies Wohnen e.V. berechtigt, diese nach Kopfteilen – nach seiner Wahl jährlich oder monatlich – im Voraus von diesen zu erheben.

§ 8 Laufzeit

1. Dieser Vertrag ist auf die Dauer von 30 Jahren befristet geschlossen. Die ordentliche Kündigung der Vereinbarung ist ausgeschlossen.
2. Nach Ablauf der in Absatz 1 näher bezeichneten Frist, sind die Parteien dieses Vertrages verpflichtet, einen neuen Vertrag unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse auszuhandeln, als dessen Ziel die Sicherung der Autofreiheit bei gleichzeitiger Gewährleistung der Vorhaltefläche nach wie vor bestimmt ist.

§ 9 Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt beiden Parteien vorbehalten. Der Verein kann insbesondere außerordentlich kündigen, wenn der Eigentümer sich wahrheitswidrig autofrei erklärt. Der Eigentümer ist sich bewusst, dass die außerordentliche Kündigung dieser Vereinbarung dazu führt, dass seine gegenüber der Stadt Freiburg bestehende Stellplatzerrichtungspflicht wieder auflebt, dass die zu Lasten seines Grundstückes eingetragene Grundschuld vom Verein an die Stadt abgetreten wird und eine Erstattung des in § 1 genannten Kostenbeitrages nicht erfolgt. Hat der Kündigende bereits die in § 3 genannte Geldsumme geleistet, ohne dass er hierfür als Gegenleistung einen überdachten Stellplatz erhalten hätte, so wird ihm die Baukostenrücklage rückerstattet, sofern sicher feststeht, dass die Errichtung eines Parkdecks/Parkhauses oder eines weiteren Parkdecks/Parkhauses nicht erforderlich ist. In anderen Fällen erfolgt die Rückerstattung nicht.

§ 10 Vertragsstrafe

Erklärt sich der Eigentümer gegenüber dem Verein wahrheitswidrig autofrei, so verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 €.

§ 11 Wirksamkeit anderer Verträge

Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Freiburg und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. Der zwischen dem Verein für autofreies Wohnen e.V. und der Stadt abgeschlossene Vertrag ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 12 Kosten

Die Kosten der Bestellung der Grundschuld sowie der in § 3 vorgesehenen dinglichen Sicherung des zu errichtenden Stellplatzes – gegebenenfalls auch ihrer Löschung und Änderung – trägt der Eigentümer.

§ 13 Schlussbemerkung/Salvatorische Klausel

1. Die Bedingungen der vorbezeichneten Vertragsurkunde wurden von der Stadt Freiburg und dem Verein für autofreies Wohnen e.V. eingehend erarbeitet. Die Vertragspartner und die Stadt Freiburg sind sich bewusst, dass sie mit der Konzeption des autofreien Wohnens in rechtlicher Hinsicht Neuland betreten. Umso mehr sind die Partner und die mit der Anwendung dieses Vertrages beschäftigten Behörden und Gerichte aufgerufen, die Ziele der Vereinbarung bei der Auslegung des Vertrages zu berücksichtigen.
2. Erweisen sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als unwirksam, so soll an deren Stelle eine Regelung treten, die dem Geiste dieser Vereinbarung am besten entspricht. Das gleiche gilt für den Fall einer Lücke.

Ort, Datum

Für den Verein für autofreies Wohnen e.V.

Der/die Eigentümer

(Unterschriften)

(Unterschrift/en)