

Urkundenrollen-Nr. /2014

Einseitig beschriebene Urkunde

Verhandelt

zu Berlin am 2014

Vor dem Notar

FRANK BOERMANN

Monbijouplatz 12

10178 Berlin

erschieden heute:

1) Herr Holger Grahl, geb. am 21.04.1964,
 wohnhaft ElisabethstraÙe 74, 12683 Berlin,

- nachstehend der "Vorhabenträger" genannt -

2) Herr / Frau, geb. am,
 geschäftsansässig,

Der /die Erschiedene zu 2) wies sich durch Vorlage des Bundespersonalausweises aus.

Der Erschiedene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschiedene zu 2) erklärte vorab, hier nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern auf Grundlage der als **Anlage 1** in beglaubigter Fotokopie diesem Vertrag beigelegten Vollmacht für die Gemeinde Hoppegarten, geschäftsansässig Lindenallee 14, 15366 Hoppegarten, vom 2014.

Die vom Erschienenen zu 2) vertretene Gemeinde Hoppegarten wird nachstehend die „Gemeinde“ genannt.

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder einer der mit ihm beruflich verbundenen Rechtsanwälte und Steuerberater in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Am Winterquartier / Rennbahnallee“.

Die Gemeinde Hoppegarten

und

der Vorhabenträger

schließen folgenden Vertrag:

Teil 1 Allgemeines

§ 1 Vorbemerkungen, Grundbuchstand

(1) Die Gemeindevertretung hat den Bürgermeister mit Beschluss vom 24.03.2014 beauftragt, den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Dem Beschluss der Gemeindevertretung lag die Entwurfsfassung dieses Vertrages zu Grunde.

(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer folgender im Grundbuch von Dahlwitz-Hoppegarten des Amtsgerichts Strausberg Blatt 430 eingetragener Grundstücke:

lfd. Nr. 2 Flur 5, Flurstück 97, Rennbahnallee 117,
grundbuchliche Größe von 8.711 m²

lfd. Nr. 3 Flur 5, Flurstück 98, Rennbahnallee 115,
grundbuchliche Größe von 11.274 m²

lfd. Nr. 4 Flur 5, Flurstück 99/2, Berliner Str.,
grundbuchliche Größe von 24.118 m²

lfd. Nr. 5 Flur 5, Flurstück 100, Berliner Str.,
grundbuchliche Größe von 5.105 m²

lfd. Nr. 6 Flur 5, Flurstück 101/18, Berliner Str. 6 A,
grundbuchliche Größe von 982 m²

lfd. Nr. 7 Flur 5, Flurstück 102/1, Berliner Str. 10 A,
grundbuchliche Größe von 675 m².

(3) Das ursprüngliche Gesamtgrundstück – welches dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Winterquartier / Rennbahnallee“ entspricht – und die dazugehörigen Flurstücke sind vom Verpflichteten zwischenzeitlich in die neuen Flurstücke 493 bis 591 der vorbenannten Flur gebildet worden. Eine Fortschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Zwischenzeitlich sind bereits einzelne dieser Bauparzellen durch notariellen Kaufvertrag veräußert worden. Der Vorhabenträger versichert, dass diese Kaufverträge ausschließlich vor dem hier beurkundenden Notar geschlossen worden sind. Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes den Verkauf der weiteren Bauparzellen als Baugrundstücke für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die geplanten Straßenflächen einschließlich der Bereiche für die Straßenentwässerung sollen nach Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages an die Gemeinde übereignet werden. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde erforderlich, der die entsprechenden Festsetzungen enthält. Dabei ist das Vertragsgebiet aus dem Plan in der **Anlage 2** ersichtlich.

(4) Das Vertragsgebiet (siehe **Anlage 2**) liegt in einem Bereich, für den die Gemeinde beschlossen hat, den Bebauungsplan „Am Winterquartier/Rennbahnallee“ aufzustellen. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes sind für die Flächen des Vertragsgebiets ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Wohnhäusern, ein Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, hat der Vorhabenträger die Grundstücke im Vertragsgebiet erworben und plant das Vertragsgebiet zu erschließen und die erschlossenen Baufelder an Bauherren zu veräußern. Auch der Berechtigte ist an der Beplanung des Gebietes interessiert, um den Bedarf an Wohnraum und Mischgebietsflächen in der Gemeinde befriedigen zu können, das Areal des ehemaligen Winterquartiers des Staatszirkus einer planmäßigen Nutzung zuzuführen und den Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Die Entwicklung des Vertragsgebietes zu einem Wohngebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt allerdings voraus,

- dass im Bereich der geplanten Straßenverkehrsflächen eine öffentliche Straße nebst Straßenentwässerung nach Vorgaben der Gemeinde hergestellt wird;
- naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden;
- und auf den Flächen (Gemarkung Rüdnitz, Flur 8, Flurstück 5, Landkreis Barnim, Amt Biesenthal-Barnim) die erforderliche Waldumwandlung vorgenommen wird.

Die vorbenannten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger durchzuführen bzw. zu veranlassen. Dementsprechend und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung wird u. a. auf Grundlage des § 11 i.V.m. § 124 BauGB der vorliegende Vertrag geschlossen.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen darüber, dass die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen nach den Gesamtumständen angemessen sind. Der Vorhabenträger führt die nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

Dieser Rahmenvertrag wird ergänzt durch einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag, der nach vertragsgerechter Herstellung der Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung und deren Übergabe an die Gemeinde geschlossen werden soll.

§ 2 Aufschiebende Bedingung

Die schuldrechtlichen Regelungen dieses Vertrages stehen unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes „Am Winterquartier/Rennbahnallee“ mit der Festsetzung der Nutzungsart eines allgemeinen Wohngebietes mit der Möglichkeit der Errichtung von 47 Wohnhäusern gemäß dem derzeit vorliegenden Planentwurf (Stand: Februar 2014) und eines Mischgebietes oder das eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung des B-Planes und deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt des B-Planes hergeleitet werden können.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 2**)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt auf eigene Kosten auf den Flurstücken 110, 584, 583, 566, 494, 511, 525, 593 und 537 der Flur 5, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten die Herstellung der in § 6 Abs. 1 (a-c) genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß einer vorab von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung. Der Vorhabenträger wird den vorgesehenen Spielplatz auf dem Flurstück 493 entsprechend der Spielplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 15.02.2005 errichten.

(2) Die vollständige Herstellung der Erschließungsanlagen gem. vorstehend Abs.1 hat bis zum 31. Dezember 2016 zu erfolgen.

(3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 11 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Der Spielplatz wird nicht von der Gemeinde als öffentlicher Spielplatz übernommen.

§ 5 Verpflichtung zur Eigentumsübertragung und Eigentumsverschaffungsvormerkung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Grundstücksflächen der Gemarkung Hoppegarten, Flur 5, Flurstücke 110, 584, 583, 566, 494, 511, 525, 593 und 537 unentgeltlich und frei von Belastungen an die Gemeinde zu übereignen. Die Kosten der Grundstücksübergabe, einschließ-

lich der Grunderwerbsteuer und der Vermessung trägt der Vorhabenträger. Die Einzelheiten regelt ein gesonderter Grundstücksübertragungsvertrag.

(2) Der Vorhabenträger bewilligt und die Beteiligten beantragen

eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Gemeinde in das Grundbuch einzutragen.

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen die Löschung der Vormerkung. Der amtierende Notar wird unwiderruflich angewiesen den Löschantrag beim Grundbuchamt einzureichen, mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung, sofern keine Zwischeneintragungen, an denen die Gemeinde oder von ihr bevollmächtigte Personen nicht mitgewirkt haben, erfolgt oder beantragt sind.

(3) Die Gemeinde verpflichtet sich zum Abschluss des Grundstücksübertragungsvertrages nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bei Vorliegen der § 11 genannten Voraussetzungen.

§ 6 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
- b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
- c) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Straßenversickerungsanlagen
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder
 - Verkehrszeichen
 nach Maßgabe einer von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung sowie
- d) die Errichtung eines Spielplatzes auf dem Flurstück 493 gem. Bebauungsplan unter Zugrundelegung der Spielplatzsatzung vom 15.02.2005.

(2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ 7 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen entweder selbst durchzuführen oder nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)

ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe –, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

(3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 8 Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde und den zuständigen Versorgungsträger vorzunehmen.

(3) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Werktage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhabenträger hat bei begründeten Erfordernis auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

§ 9 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 10 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 11 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen (§ 6 Abs. 1 a-c) übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
 - d) Nachweise erbracht hat über
 - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien
 - bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.
- (3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen (§ 6 Abs. 1 a-c) in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde.
- (5) Bis zur Abnahme übernimmt der Vorhabenträger hinsichtlich der Flächen auf denen sich die unter Abs. 1 genannten Anlagen befinden die Verkehrssicherungspflicht und stellt die Gemeinde

insoweit von Ansprüchen Dritter frei. Bis zu diesem Zeitpunkt stimmt die Gemeinde der Nutzung dieser Flächen durch den Vorhabenträger, von ihm beauftragten Dritten und Erwerbern von Baugrundstücken bzw. von diesen beauftragten Werkunternehmern zu.

§ 11a Altlast- und Altlastverdachtsflächen

(1) Der Vorhabenträger übernimmt im Verhältnis zur Gemeinde das Risiko von – auch unbekannten – schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG, Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG, altlastverdächtigen Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG oder sonstigen Verunreinigungen der zu übertragenden Flächen; dieser Umstand wurde bei der Vereinbarung der wechselseitigen Rechte und Pflichten berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat die Gemeinde nach Eigentumsübergang von deren etwaiger Verpflichtung als Eigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt freizustellen; etwaige Ausgleichsansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG werden daher ausgeschlossen.

(2) Die Freistellungspflicht umfasst die Kosten der Erkundung, Durchführung und Überwachung der behördlicherseits angeordneten Maßnahmen (nicht jedoch sonstige Beratungskosten des Käufers), ebenso sämtliche Kosten einer privatrechtlichen Inanspruchnahme seitens Dritter als Folge der Altlast. Eine Sicherung der Freistellungsverpflichtung, etwa durch Eintragung einer Sicherungshypothek auf weiterem Immobilienbesitz des Verkäufers oder Stellung einer Bürgschaft, wird nicht gewünscht. Den Beteiligten ist bewusst, dass vorstehende Vereinbarung lediglich im Innenverhältnis bindet, also Behörden bzw. Dritte in ihrer Möglichkeit der Inanspruchnahme beider dadurch nicht beschränkt werden.

(3) Die Gemeinde tritt jedoch etwaige Ansprüche, die ihr im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gegenüber Dritten zustehen, ebenso etwaige gesetzliche Ansprüche auf Freistellung von der Verantwortung oder der Kostentragungspflicht, an den dies annehmenden Vorhabenträger ab und hat ihn bei der Verfolgung solcher Ansprüche zu unterstützen. Sollten daher schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. Gesetzes festgestellt werden und behördlicherseits aus diesem Grunde Maßnahmen angeordnet werden, wird der Vorhabenträger diese auf seine Kosten unverzüglich durchführen und den Grund und Boden durch Maßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG umfassend sanieren. Untersuchungskosten gehen dabei zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Gemeinde hat die Inanspruchnahme der noch nach diesem Vertrag zu übertragenden Flächen für die Durchführung solcher Maßnahmen zu dulden. Die Sanierung hat fachmännisch und unter Begleitung eines erfahrenen Ingenieurbüros zu erfolgen, das den Abschluss der Sanierungsarbeiten auf Grund nochmaliger Untersuchungen, die dem vorliegenden Gutachten zu entsprechen haben, zu bescheinigen hat.

(4) Kommt der Vorhabenträger seiner Verpflichtung zur Beseitigung trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann die Gemeinde die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers veranlassen. Sie ist jedoch verpflichtet, vor Vergabe der Arbeiten ein selbständiges Beweisverfahren durchzuführen. Die gesetzliche Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Gemeinde wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Vertragsgrundstück erstmals durch Behörden oder Dritte in Anspruch genommen wird.

(5) Sämtliche eventuell anstehenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Bezug auf Altlasten sind mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland abzustimmen.

(6) Der Notar hat auf die ggf. erheblichen tatsächlichen und finanziellen Verpflichtungen, die den Vorhabenträger auf Grund dieser Vereinbarung treffen könnten, hingewiesen und eine vorherige eingehende Untersuchung der Bodenverhältnisse empfohlen.

§ 12 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. § 15 bleibt unberührt.

(2) Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhabenträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ 13 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Hinsichtlich der Rechtsnachfolge infolge des Verkaufs einzelner Baugrundstücke gilt diese Verpflichtung aber nur dahingehend eingeschränkt, dass der Vorhabenträger die Verpflichtung bezüglich der textlichen Festsetzungen Ziff. 9 (Anpflanzung von zwei Bäumen auf dem jeweiligen Baugrundstück) bei Verkauf der Grundstücke an die Käufer weitergibt.

§ 14 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

- Die Pflanzung von 100 Laubbäumen im als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich des künftigen Bebauungsplanes nach Maßgabe der Pflanzliste mit einer Pflanzhöhe von ca. 200 cm und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm in ca. 130 cm Höhe. Davon sind 40 Bäume entsprechend der textlichen Festsetzung 8 des Bebauungsplanes an den Verkehrsflächen, vorzugsweise an den nord- und westrandlichen, nicht überbaubaren Grenzen des Mischgebietes, neu zu pflanzen.
- Die Aufstellung von 42 Nistkästen für Vögel im Vertragsgebiet.
- Die Durchführung der Waldumwandlung (Ersatzaufforstung auf 5.670 m² Fläche) auf dem Grundstück Gemarkung Rüdnitz, Flur 8, Flurstück 5, Landkreis Barnim, Amt Biesenthal-Barnim).

Die Durchführung der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland abzustimmen. Die Durchführung der Waldumwandlung ist mit der Forstbehörde / Oberförsterei Strausberg abzustimmen.

(2) Für die die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vereinbaren die Beteiligten folgende Fristen:

- (a) Die Anpflanzung von zwei Bäumen auf dem jeweiligen Baugrundstück gem. Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes binnen 12 Monaten nach bezugsfähiger Errichtung des betreffenden Wohnhauses;
- (b) Die Anpflanzung von 40 Straßenbäumen gemäß Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Fertigstellung und vor Übergabe der hier vertragsgegenständlichen Erschließungsstraßen;
- (c) Die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017.

Die Kosten der Pflanzmaßnahmen werden mit 50.000,00 €, die der Aufstellung der Nistkästen auf 5.000,00 geschätzt.

§ 15 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 16 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherheit aller sich aus §§ 4 bis 7 und § 14 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er zum Beginn der Bauarbeiten an den Erschließungsanlagen – die Herstellung der Baustraße ist hiervon unabhängig – eine Sicherheit in Höhe eines Betrages, der dem Ergebnis der Kostenschätzung des Büros PFK vom 10. März 2014 entspricht, durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank. Die Bürgschaft wird durch die Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 50.000,00 € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Sicherheit zu befriedigen.

(3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 17 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 18 Vollzugauftrag

(1) Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Mehrere Anträge sind nicht als eine Einheit anzusehen und können von dem Notar getrennt – auch teilweise – gestellt und in gleicher Weise zurückgenommen werden.

(2) Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle namentlich

1. Frau Grit Mücke, geb. am 01.05.1962,
2. Frau Doris Bohm, geb. am 09.03.1962,
3. Frau Franziska-Denise Schaefer, geb. am 21.02.1987,

über ihren Tod hinaus, mit der Befugnis Untervollmacht zu erteilen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Sie stellen dabei die bevollmächtigten Mitarbeiterinnen soweit gesetzlich zulässig von jeder Haftung frei. Hiervon ausgenommen sind Körperschäden, wenn die Bevollmächtigten die Pflichtverletzung zu vertreten haben, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Bevollmächtigten beruhen.

§ 19 Schlussbestimmungen und Kosten

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Vorhabenträger.

Das Protokoll und die Anlagen wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Anlagen bis zur Durchsicht vorgelegt, das Protokoll und die Anlagen von diesen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Gez. Holger Grahl

Gez.

Gez. Boermann
Notar

L.S.