

**Beglaubigte Abschrift**



Nummer 305 der Urkundenrolle für 2008

Verhandelt

Schleswig, am 26. Mai 2008

Vor mir, dem Notar

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts

**Manfred Lack**

mit dem Amtssitz in Schleswig

erschieden heute:

1. für die Gemeinde Grömitz, 23743 Grömitz,  
der Bürgermeister Jörg-Peter Scholz,  
geschäftsansässig Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz,

- nachstehend kurz Gemeinde genannt -

2. für die OstseeStrandpark Grömitz GmbH  
mit dem Sitz in 25462 Rellingen, Pinneberger Straße 39,  
der einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Svend Aage Hollesen Basse, geb. am 24.08.1951,  
geschäftsansässig ebenda,

- nachstehend kurz Vorhabenträger genannt -

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Der Notar hat vor der Beurkundung die Erschienenen befragt, ob er oder einer seiner Sozien in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, sofern es sich nicht um eine Tätigkeit handelt, die im Auftrag aller Personen ausgeübt wurde, die an der Beurkundung beteiligt sind. Die Beteiligten erklärten, dass dies nicht der Fall sei.

Herr Hollesen ist dänischer Staatsbürger. Nach Belehrung verzichtet Herr Hollesen auf die Hinzuziehung eines Dolmetschers; er ist nach Überzeugung des Notars der deutschen Sprache mächtig.

Der amtierende Notar bestätigt hiermit vorab gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner heutigen Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg – HR B 7125 PI -, dass der erschienene Herr Svend Aage Hollesen Basse einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma OstseeStrandpark Grömitz GmbH ist.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

**Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen  
B-Plan Nr. 103 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet  
Lensterstrand.**

### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 103 der Gemeinde Grömitz, im weiteren Vertragsgebiet genannt.

Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem B-Plan.

### **§ 2**

#### **Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 103 einschließlich Begründung (Anlage 1)

- b) die Entwürfe der Erschließungspläne (Konstruktionszeichnungen des Büros Konrad + Schönfeldt) (Anlage 2)
- c) der Grunderwerbsplan (Anlage 3); die vom Vorhabenträger zu erwerbenden Flächen sind hellgrün unterlegt, inklusive der Bauabschnitte

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Bauvorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von Ferienhäusern innerhalb einer Rahmenplanung von bis zu 300 Bettenplätzen zur gewerblichen Vermietung sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem B-Plan Nr. 103 der Gemeinde Grömitz. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den Ferienhäusern 278 vermietbare Standard-Bettenplätze in Schlafräumen und Alkoven vorgesehen.

### **§ 4**

#### **Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen und zeitgerecht unter Berücksichtigung der jeweiligen Baufortschrittsfristen nach Vorliegen der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und dieses in drei Bauabschnitten fertigzustellen.

Die Fertigstellung der Bauabschnitte hat spätestens zu folgenden Terminen zu erfolgen:

1. Bauabschnitt (BA 1) Fertigstellung bis zum 30.06.2010
2. Bauabschnitt (BA 2) Fertigstellung 24 Monate nach Abschluss des vorherigen Bauabschnittes.
3. Bauabschnitt (BA 3) Fertigstellung 24 Monate nach Abschluss des vorherigen Bauabschnittes.

Die Erfüllung aller in den Genehmigungen enthaltenen Auflagen ist ausschließlich Sache des Vorhabenträgers.

## § 5

### **Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

1.

Bei der Realisierung des Vorhabens sind Qualitätsferienhäuser mit einer Mindestausstattung von Sauna oder Whirlpool vermietfertig ausgerüstet (mit Geschirr, Möblierung usw.) zu erstellen. Die Grundstücke werden real geteilt und mit vermietungsreifen Häusern bebaut.

Die Häuser werden nach dem sogenannten „Netto-Modell“ veräußert, d.h. dass vom Käufer Umsatzsteuer geltend gemacht wird.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung zwar durch touristische Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zu erfolgen hat, die Ausstattung und Installation jedoch so ausgeführt wird, wie wenn die Ferienhäuser privat genutzt werden würden.

2.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich – auf die Dauer von mindestens 10 Jahren beginnend mit der Fertigstellung des letzten Ferienhauses im jeweiligen Bauabschnitt bzw. Dorf – , zur Sicherstellung der touristischen

Vermietung der Ferienhäuser an einen wechselnden Personenkreis eine einheitliche Vermietung sicherzustellen und wie folgt vorzugehen: Mit Abverkauf des ersten Hausgrundstücks wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, deren alleiniger Zweck darin besteht, darauf hinzuwirken, dass sämtliche Hausgrundstücke bzw. die Hausgrundstücke jedes der drei „Dörfer“ durch einen professionellen, international tätigen Vermittler der touristischen Vermietung zugeführt werden. Hierzu wird die Gesellschaft ihrerseits einen entsprechenden Vertrag mit dem betreffenden international tätigen Vermittler abschließen, durch welchen diesem die Vermittlung der Häuser der Gesellschafter übertragen wird. Dieser Vertrag soll über eine angemessene Laufzeit geschlossen werden, wobei sich die Vertragsparteien darüber einig sind, dass insoweit davon auszugehen ist, dass es sich zumindest bei einem Teil der Erwerber um Verbraucher im Sinne von § 13 BGB handelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Verkauf von Hausgrundstücken nur an solche Erwerbsinteressenten vorzunehmen, die zugleich Gesellschafter der genannten Gesellschaft bürgerlichen Rechts werden und sich verpflichten, eine Vermietung ihrer Häuser nur über den von dieser Gesellschaft zu beauftragenden international tätigen Vermittler und nicht auf sonstigem Wege durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, insoweit eine möglichst rechtssichere Konstruktion zu wählen, weist aber darauf hin, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle einer Anfechtung der entsprechenden Vertragsbestimmungen durch einen oder mehrere der Erwerber die damit zu befassenden Gerichte diese für unwirksam halten könnten; die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde für einen solchen Fall keinerlei Ansprüche gegen den Vorhabenträger zustehen.

Die Möglichkeit der Nutzung der Ferienhäuser als Dauerwohnung ist für diesen Zeitraum auszuschließen, wobei eine jährliche Sperrung zur Eigennutzung von bis zu acht Wochen – davon höchstens drei Wochen Hauptsaison – für den einzelnen Käufer auf dessen Wunsch zulässig sein soll.

3.

Nach Ablauf der Frist gemäß Ziffer 2 sind die Häuser weiterhin zur Förderung des Tourismus einem wechselnden Personenkreis zur Anmietung anzubieten, wobei eine Dauernutzung ausgeschlossen bleibt.

4.

Nach der Rechtsprechung des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts fällt Zweitwohnungssteuer schon dann an, wenn das Ferienhaus bzw. die Ferienwohnung dem Eigentümer zur Eigennutzung zur Verfügung steht. Eine Verpflichtung zur Zahlung der Zweitwohnungssteuer entfällt, nach Rechtsauffassung der Gemeinde, wenn es sich bei dem Ferienhaus für den Eigentümer um eine reine Kapitalanlage handelt; eine Kapitalanlage im Sinne der Satzung liegt vor, wenn der Eigentümer des Ferienhauses im abzuschließenden Ferienhausvermittlungsvertrag eine Eigennutzung ausschließt. Jedoch ist es dem Ferienseigentümer gestattet, ohne dass die Nutzung zweitwohnungssteuerpflichtig wäre, wenn er im Erhebungszeitraum kurzzeitig im Ferienhaus aufhältig ist, um Renovierungs-/Instandsetzungs- und Pflegearbeiten am Ferienhaus vorzunehmen.

5.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Regelungen des § 5 dieses Vertrages – Abs. 1, 2 und 3 Betreff touristische Bindung - in die mit den Erwerbern abzuschließenden Kaufverträgen mit aufzunehmen.

## § 6

### Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen bzw. durchführen lassen.

## § 7

### Herstellung der Erschließungsanlagen

1.

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB die Herstellung der in § 9 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 ergebenden Vorgaben in eigenem Namen und für eigene Rechnung. Eine Beteiligung der Gemeinde am Erschließungsaufwand erfolgt nicht.

2.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 14 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

3.

Das auf den Verkehrsflächen und den Grundstücken anfallende Regenwasser wird über einen Scheidebach abgeführt. Es bedarf der Verlegung einer Leitung vom Vertragsgebiet zum Scheidebach. Diese Leitung wird über Flächen Dritter geleitet und ist grundbuchlich in Form einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die Leitung, die mit Abnahme, entsprechend Ziff. 2, die Gemeinde übernimmt. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Besicherung zu beschaffen. Die Gerichtskosten trägt der Vorhabenträger.

## § 8

### Fertigstellung der Anlagen

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen und Grünanlagen in dem Umfang bis zu dem in § 4 genannten Termin fertigzustellen, der sich aus der Anlage 3 ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich ent-

sprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

2.

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

## § 9

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1.

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
- b) Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr; einschließlich Straßenbegleitgrün sowie Straßenbenennungsschilder und Verkehrszeichen; die Straßenbenennung selbst werden die Parteien einvernehmlich festlegen;
- c) Herstellung der Entsorgung für Schmutz- und Regenwasser.
- d) Herstellung der Grünanlagen und Durchführung der Maßnahmen nach der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit die Verpflichtung sich auf Flächen erstreckt, die im Eigentum des Vorhabenträger stehen sowie Herstellung der Ausgleichsfläche;
- e) Herstellung der Fußwege;
- f) Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage;
- g) Durchführung der Vermessung und Vermarkung;
- h) Durchführung der Ingenieurleistung.



Ergeben sich hierbei Abweichungen vom zukünftig geltenden B-Plan, der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft oder einer der Anlagen dieses Vertrages, ist vorab die Genehmigung der Gemeinde einzuholen.

2.

Vor Beginn der Erschließung sind der Wasserverband und die zuständigen Strom- und Gasversorgungsunternehmen von dem Vorhabenträger an der Planung zu beteiligen.

Erforderlichenfalls wird der Vorhabenträger mit dem Zweckverband Karkbrook in einem gesonderten Vertrag eine Regelung über die Versorgung mit Frischwasser und die Entwässerung treffen.

3.

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

## § 10.

### Bauleitung

1.

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

2.

Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

## § 11

### Baudurchführung

1.

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtung für das Vertragsgebiet (zum Beispiel Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Abwasseranlage.

2.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde zu veranlassen.

3.

Die Gemeinde hat das Recht, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Ausführung der Arbeiten zu überwachen bzw. durch ein Fachbüro überwachen zu lassen.

4.

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Erschließungsanlage 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, sofern nicht die Baustoffe qualitätszertifiziert sind.

## § 12

### 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 durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge 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 Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## § 13

### 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 mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde. Für den Fall, dass die vereinbarte Gewährleistungsfrist unwirksam sein sollte, gelten die Gewährleistungsfristen der VOB.

3.

Der Vorhabenträger wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten des jeweiligen Abschnitts die Abnahme der Erschließungsanlagen bei der Gemeinde schriftlich beantragen. Die Gemeinde wird alsdann einen Abnahmetermin bestimmen. Die bei dem Abnahmetermin von der Gemeinde festgestellten Mängel sind unverzüglich von dem Vorhabenträger zu beseitigen.

Die Gemeinde kann die Abnahme von der vorherigen Beseitigung etwaiger ihr bekannter Mängel abhängig machen. Die Abnahme gilt nur dann als erfolgt, wenn sie schriftlich von der Gemeinde bestätigt wird.

Die Gemeinde behält sich vor, bei der Abnahme der Erschließungsanlagen das Kreisbauamt Eutin oder einen anderen Sachverständigen einzuschalten.

Die Parteien vereinbaren, dass einen Monat vor Ablauf der voraussichtlich fünfjährigen Gewährleistungsfrist eine erneute gemeinsame Besichtigung stattfindet. Die Gemeinde ist berechtigt, auch für diese Besichtigung einen Sachverständigen einzuschalten.

4.

Für den Fall, dass Gewährleistungsansprüche gegen den Vorhabenträger nicht durchsetzbar sind, tritt dieser hiermit seine Gewährleistungsansprüche für Baumängel gegen alle von ihm beauftragten Beteiligten an der Erschließungsmaßnahme an die Gemeinde ab. Auf Anforderung hat der Vorhabenträger in diesem Fall der Gemeinde alle für die Durchsetzung der abgetretenen Gewährleistungsansprüche erforderlichen Angaben zu machen (zum Beispiel Namen und Anschriften des Verursachers der mangelhaften Bauleistung, Zeitpunkt der Abnahme, Beginn und Dauer der Gewährleistungsfrist) und alle erforderlichen Urkunden (zum Beispiel Leistungsverzeichnis, Bauvertrag, Schlussrechnung, Baupläne, Korrespondenz) herauszugeben.

Die Gemeinde nimmt diese vorsorgliche Abtretung an.

## § 14

### Übernahme der Erschließungsanlagen

1.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle Erschließungsanlagen nach der Abnahme des jeweiligen Abschnitts in das Eigentum der Gemeinde kostenfrei zu übertragen.

Die von dem Vorhabenträger der Gemeinde zu übertragenden Grundstücksflächen ergeben sich aus dem diesem Vertrag beigelegten Grunderwerbsplan durch farbige Kennzeichnung. Zu übertragen sind alle Grundstücke, die auf dem anliegenden Plan – Anlage 3 – nicht hellgrün unterlegt sind.

Der Notar hat den Parteien den Grunderwerbsplan zur Durchsicht vorgelegt. Er wurde von ihnen genehmigt.

2.

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen 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 und der Versorgungsträger gesichert sind und der Vorhabenträger vorher

- a) die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit dem Leistungsverzeichnis, einschließlich Bestandsplänen 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 Entwässerungseinrichtung an den

Zweckverband Karkbrook übergeben hat und der Zweckverband Karkbrook die Entwässerung übernommen hat,

d) Nachweise erbracht hat, über

- aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien, soweit erforderlich
- bb) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen festgestellt ist und durch geeignete Unterlagen, wie zum Beispiel Film und Prüfungsprotokolle belegt ist.

3.

Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde bzw. des Zweckverbandes Karkbrook.

4.

Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

5.

Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

## § 15

### Kostentragung

1.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

2.

Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde die Kosten der Bauleitplanung nach Rechnungslegung (auch Abschläge).

3.

Die der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 (Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft) dargelegten Kosten für die Maßnahmenflächen werden vom Vorhabenträger in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten übernommen (max. jedoch EUR 52.350,00).

## § 16

### Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den Fall, dass er die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag insgesamt an einen Dritten überträgt, 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 der Haftung entlässt oder dies aufgrund der Natur der betreffenden Verpflichtung ausgeschlossen ist.

2.

Die Veräußerung ist nur mit der Maßgabe des § 5 zulässig, d. h. dass der Erwerber mit dem Kauf zugleich vertraglich dazu verpflichtet wird, das von ihm erworbene Hausgrundstück bzw. die von ihm erworbenen Hausgrundstücke im genannten Zeitraum zur touristischen Nutzung durch Vermietung an einen wechselnden Personenkreis zu nutzen (wie in § 5 Ziff. 2 beschrieben). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Verpflichtung in den Kaufverträgen als solche zugunsten der Gemeinde als begünstigte Dritte im Sinne von § 328 Abs. 1 Satz 1 BGB auszugestalten, damit im Bedarfsfall vorrangig diese den Erwerber unmittelbar auf Unterlassung einer eventuellen anderweitigen Nutzung, insbesondere einer Dauerwohnnutzung, in Anspruch nehmen kann.

## § 17 Ausgleichsflächen

Die im B-Plan und in der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellt die Gemeinde, soweit diese nicht im B-Plan-Gebiet liegen, aus dem vorhandenen sog. „Ökokonto“ gegen Selbstkostenerstattung zur Verfügung.

## § 18 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.

## § 19 Sicherheitsleistung

1.

Nach der Erschließungsplanung werden die Gesamtkosten der Erschließung

EUR 642.500,00;

- in Worten: Euro sechshundertzweiundvierzigtausendfünfhundert 00/100 – betragen.

2.

Zur Sicherstellung der Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabenträger der Gemeinde vor Beginn der Erschließungsarbeiten jedes Bauabschnittes eine unbedingte, unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Deutschen Großbank, einer öffentlichen Sparkasse, der Sydbank A/S



oder – mit Zustimmung der Gemeinde – eines anderen Kreditinstitutes in folgender Höhe zu übergeben:

Dorf 1                      EUR 290.000,00

Der Vorhabenträger übergibt der Gemeinde das Original der in Kopie anliegenden Bürgschaft – Anlage 4 -. Die Parteien sind sich einig, daß diese Bürgschaft vertragsgemäß ist.

Dorf 2                      EUR 175.000,00

Dorf 3                      EUR 177.500,00

3.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, aus Kostengründen überobligatorische Erschließungsleistungen vorzunehmen. Hat der Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung eines Bauabschnitts bereits Leistungen für den Folgebauabschnitt erbracht, ist die für den Folgebauabschnitt zu stellende Sicherheitsleistung im Umfang der bereits erbrachten Leistungen zu reduzieren.

4.

Die aus der Anlage 4 ersichtliche Bürgschaft wurde im Original der Gemeinde übergeben. Die Bürgschaftsurkunde ist bei der Gemeinde zu hinterlegen. Die Bürgschaft ist dem Vorhabenträger nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsarbeiten Zug um Zug gegen Aushändigung einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der jeweiligen Herstellungskosten zurückzugeben. Der Vorhabenträger ist berechtigt, seine Verpflichtung zur Gestellung der Gewährleistungsbürgschaft dadurch zu erfüllen, dass er eine oder mehrere Bürgschaften der bauausführenden Bauunternehmen übergibt und die Rechte aus den Bürgschaften an die die Abtretung annehmenden Gemeinde abtritt.

5.

Die Gemeinde erklärt sich bereit, die jeweilige für den jeweiligen Bauabschnitt zu stellende Bürgschaft während der Dauer der Erschließungsmaßnahmen ent-

sprechend dem Baufortschritt gemäß dem Bauzeitenplan zu reduzieren. Die Reduzierung erfolgt in mindestens EUR 25.000,00-Schritten innerhalb von 10 Werktagen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der verbleibende Bürgschaftsbetrag so bemessen sein soll, dass auch unter ungünstigsten Voraussetzungen der Bürgschaftsbetrag ausreicht, die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu sichern.

## § 20

### Haftungsausschluss

1.  
Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen 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 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## § 21

### Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

1.  
Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vorhabenträger für den Fall, dass das Vorhaben für den Vorhabenträger wirtschaftlich keinen Erfolg hat, vom Vertrag zurücktreten kann. Die Parteien vereinbaren deshalb, dass sie im Verlauf der Maßnahme in regelmäßigen Abständen die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme aus der Sicht des Vorhabenträgers überprüfen. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die weitere Durchführung für den Vorhabenträger wirtschaftlich unzumut-

bar ist, ist der Vorhabenträger berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten. Er ist im Falle des Rücktritts verpflichtet, der Gemeinde alle bis dahin der Gemeinde nachweisbar entstandenen Kosten zu erstatten bzw. von der Hand zu halten.

2.

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass der Vorhabenträger nur und erst dann zum Rücktritt von dem Vertrag berechtigt ist, wenn trotz Anpassung des Vorhabens die Fortführung für den Vorhabenträger wirtschaftlich unzumutbar ist.

## **§ 22**

### **Schlussbestimmungen**

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.

Gerichtsstand ist Grömitz.

## **§ 23**

### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Der Vertrag wurde mit den Parteien erörtert, vorgelesen und von den Parteien einschließlich der Anlagen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

gez. Jörg-Peter Scholz  
gez. Svend Aage Hollesen Basse  
gez. Manfred Lack, Notar l. s.

Wert: EUR 642.500,00

Gebühr gemäß § 36 II KostO

EUR 2.064,00

Gebühr gemäß § 150 KostO

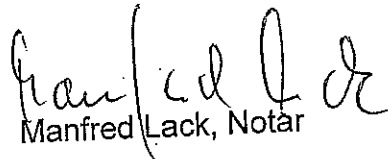
EUR 13,00

EUR 2.077,00

gez. Lack, Notar  
Lack, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Schleswig, den 06. Juni 2008

  
Manfred Lack, Notar