



Verhandelt
zu Bad Doberan am 01.06.2016
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
im Bezirk des Oberlandesgerichts Rostock mit dem Amtssitz in Bad Doberan
Dr. Ulrich Braunert

erschienen heute:

1. Frau Astrid Schmidt geb. Schubert, geboren am 05.12.1961,
dienstansässig in 18209 Bad Doberan, Severinstraße 6,
dem Notar von Person bekannt

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund Vollmacht vom 25.04.2016 für die Stadt Bad Doberan – nachfolgend „Stadt“ und „Erwerber“ und „Übernehmer“ genannt -. Das Original der Vollmacht wird als Anlage zur Urkunde genommen.

2. Herr Arno Gutzmer, geboren am 13.10.1956,
geschäftsansässig in 18209 Bad Doberan, Klosterstraße 1,
dem Notar von Person bekannt;

Der Beteiligte erklärt vorab, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen, sondern
a) namens der Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 11542, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan
& Co. Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts unter HRA 942, im Nachstehenden „12 KG“ sowie „Erschließungsträger“, „Übergeber, Veräußerer“ genannt, in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Ostsee-Wohnpark Beteiligungsgesellschaft mbH abzugeben;

b) namens der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 1537, in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft mbH - hier handelnd als „Grundpfandrechtsgläubiger“ -.

Der Notar hat die angegebenen Rechts- und Vertretungsverhältnisse durch Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister zu HRB 11542, 1537 und 942 am 31.05.2016 festgestellt und bescheinigt diese gem. § 21 BNotO.

Die Beteiligten erklärten zu notarieller Urkunde folgenden

Teil I

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB (mit Erschließungsanteil nach § 127 Abs.2 BauGB)

Teil II

Übertragungsvertrag über die zukünftig öffentlichen Flächen

Teil I

Präambel

Die Stadt Bad Doberan plant die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes in Bad Doberan zwischen der historischen Dammchausee und der Randstraße, beginnend am Anschluss des Wohngebietes Kammerhof B-Plan Nr. 11, bis zur Einmündung der Dammchausee in die Randstraße. Das ursprüngliche Planungsziel, die Entwicklung eines Sondergebietes für Ferienhäuser, wurde zugunsten der dringend benötigten Wohnbauflächen aufgegeben. Die Vermarktung der Bauflächen im B-Plan Nr. 11 steht kurz vor dem erfolgreichen Abschluss. Die Parteien sind sich einig, dass mit der Erschließung und Vermarktung des neuen Baugebietes möglichst schnell begonnen werden muss, um die große Nachfrage an Bauland zu decken und damit die Abwanderung von Bauwilligen aus Bad Doberan zu verhindern.

Die Stadt und die 12KG werden im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes den Belangen des Klimaschutzes hohe Priorität einräumen.

Mit der erfolgten Beendigung des Insolvenzverfahrens der „Kammerhof Gesellschaft Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG ist die Umsetzung der im B-Plan vorgegebenen städtischen Planungsziele durch diesen Vertrag zu sichern.

§ 1 Vertragsgebiet

Vertragsgebiet ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr.12 „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“ der Stadt Bad Doberan. Soweit zur Anbindung der herzustellenden Erschließungsanlagen an die bestehende externe Erschließung Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich sind, gehören die hiervon betroffenen Flächen ebenfalls zum Vertragsgebiet. Das Gleiche gilt für Flächen außerhalb des B-Planes, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne benötigt werden.

Die 12KG wird hiermit ermächtigt, entsprechende Flächen, die im Eigentum der Stadt sind bzw. für die eine Gestattung im Rahmen des Umlageverfahrens vorliegt, für Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen. Die Verfügbarkeit aller benötigten Flächen ist durch die 12KG sicherzustellen.

§ 2 Vertragsgegenstand

Die 12KG übernimmt im Vertragsgebiet die Objektplanung, Vermessung und Herstellung entsprechend der Festsetzungen des B-Plans Nr. 12 bzw. der Festsetzungen des B-Planes Nr.11

1. der für die Erschließung des Vertragsgebietes notwendigen Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs.2 BauGB, nämlich:

- a) der zum Ausbau bestimmten Straßen (Fahrbahn, öffentliche Stellflächen und Gehwege),
- b) der Straßenbeleuchtung
- c) der Straßenentwässerung

2. der Grünanlagen

- a) der Spielplätze
- b) der öffentlichen Wege
- c) der Bepflanzungen (auch eine Streuobstwiese)

3) Lärmschutzanlagen in Form von Wänden oder Wällen entlang der Randstraße entsprechend der Vorgaben und Festsetzungen des B-Planes Nr.12.

4) Für die Herstellung der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke notwendigen Anlagen, nämlich

- a) der der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen
- b) der Wasserversorgungsanlagen
- c) der Elektrizitätsanlagen
- d) der Fernwärmeversorgungsanlagen
- e) der Telekommunikationsanlagen

wird die 12 KG mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen die erforderlichen Abstimmungen durchführen und notwendige Verträge zur Ersterstellung der jeweiligen Anlagen eigenverantwortlich abschließen. Die Stadt bekommt diese Verträge, vor dem Abschluss, zur Kenntnis.

§ 3 Art der Herstellung

(1) Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs.2 BauGB richten sich

1. nach den Inhalten des Bebauungsplanes Nr.12 der Stadt Bad Doberan,
2. im Übrigen nach den von der 12KG zu beauftragenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplänen. Der Planung sind die gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen. Die vorläufige Ausführungsplanung Baufelder I-III, erstellt durch das Ingenieurbüro Merkel, wird heute als Anlage, die zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde und auf die verwiesen wird, zu dieser Urkunde genommen.

(2) Zur Herstellung der Erschließungsanlagen nach Absatz 1 gehört auch die Herstellung der technischen Anschlüsse an den Grenzen des Vertragsgebietes.

(3) Die 12KG ist verpflichtet, alle für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen selbst einzuholen.

§ 4 Auftragsvergaben für Bauleistungen

(1) Für die Ausführung der Arbeiten darf die 12KG nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen. Die in MV festgelegten Schwellenwerte bei den Vergabeverfahren nach VOB sind zu beachten.

(2) Die Auswahl der Unternehmen bedarf bezüglich ihrer fachlichen Qualifikation der vorherigen Zustimmung der Stadt.

(3) Der Vergabe von Bauleistungen sind die VOB, neueste Fassung, sowie die für den Straßen- und den Kanalbau jeweils gültigen technischen Vorschriften zugrunde zu legen.

§ 5 Bauleitung und Schadenshaftung

(1) Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten liegt rechtlich bei der 12KG. Zur Bauüberwachung ist ein geeignetes Fachplanungsbüro vertraglich zu binden.

(2) Die Beauftragten der Stadt haben das Recht, die Baustellen jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren.

(3) Die 12KG trägt die Verantwortung und die Haftung für Schäden, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung der von diesem Vertrag erfassten Erschließungsarbeiten ergeben. Dies gilt auch dann, wenn die 12KG intern die Haftung auf einen Dritten übertragen hat.

(4) Die 12KG übernimmt im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.

§ 6 Erschließungsabschnitte

(1) Das Baugebiet soll in Bauabschnitte aufgeteilt werden.

- Die Erschließungsarbeiten beginnen parallel in den Abschnitten der Planstraßen B, BI, C, CI und A. Über die Planstraße A werden die Anbindungen an der Dammchausee sowie an die Randstraße hergestellt.

Der Lageplan ist zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt und bildet Anlage zu dieser Urkunde, auf die verwiesen wird.

Die Erschließung der weiteren Bauabschnitte wird, abhängig von der Vermarktungslage, fortlaufend gemeinsam festgelegt.

§ 7 Aufgaben der Stadt

(1) Die Stadt stellt den B-Plan Nr.12, incl. Umweltbericht, in eigener Zuständigkeit auf. Die Stadt ist für die Abwicklung des Verfahrens und dessen Finanzierung verantwortlich.

(2) Nach Auswertung der Beteiligung der Fachbehörden ist es notwendig, den B-Plan Nr. 11 planungsrechtlich, mit geänderter Zweckbestimmung für den Bereich des Regenrückhaltebeckens, anzupassen. Das damit notwendige Änderungsverfahren des B-Planes Nr.11 ist durch die Stadt einzuleiten. Die Stadt trägt die damit im Zusammenhang stehenden Verfahrenskosten bis zum 31.12.2015. Sollte das Verfahren bis dahin nicht beendet sein, übernimmt die Kammerhof KG die Kosten bis zur Beendigung des Verfahrens. Es ist vorgesehen, die damit verbundenen zwingend notwendigen Baumaßnahmen bereits im Vorfeld über die Ostseewohnpark GmbH & Co KG zu realisieren und dann die technische Anlage an den ZVK zu übertragen.

(3) Um die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes Nr.12 herzustellen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen. Die Stadt ist für die Abwicklung des Verfahrens zuständig und übernimmt die Kosten.

(4) Die Stadt verpflichtet sich, bei Bedarf eine Beitrags- und Erschließungssatzung für die Bauabschnitte mit privater Beteiligung zu erstellen.

§ 8 Umlegung

(1) Für die Baulandreifmachung ist ein Umlegungsverfahren durch die Stadt eingeleitet worden. Beide Parteien sind sich bewusst, dass die frühzeitige (vor Rechtskraft des Umlegungsbeschlusses) Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke, insbesondere für die öffentliche Infrastruktur, wesentlich vom Verlauf dieses Verfahrens beeinflusst werden kann.

(2) Die Stadt hat das Umlegungsverfahrens bis zum 31.12.2015 finanziell abgesichert. Die 12KG übernimmt ab 01.01.2016 diesen Vorgang sowie alle in diesem Zusammenhang stehenden finanziellen Aufwendungen und wird entsprechende Vorgänge finanztechnisch getrennt vom eigenen Vermögen ausweisen. Gleichwohl wird sie von der Stadt ermächtigt, finanzielle Mittel aus den Verkaufserlösen für die Vorgänge des Umlegungsverfahrens bereitzustellen.

(3) Zu den im Umlegungsverfahren zu übernehmenden Verpflichtungen gehören insbesondere:

1. Finanzielle Abwicklung aller im Zusammenhang mit den Umlegungsregelungen stehenden Geldleistungen;
2. Vorläufige Übernahme aller Altgrundstücke, deren Eigentümer freiwillig aus dem Umlegungsverfahren, durch Entschädigung, entlassen werden möchten. Dies dient der Beschleunigung des Umlegungsverfahrens und sichert einen zügigen Start der Erschließungsarbeiten. Die anzusetzende Höhe der Leistungen wurde durch den Umlegungsausschuss mit 27 €/qm festgelegt;
3. Übernahme aller Kosten für eventuell die mit den Umlegungsregelungen stehenden baulichen Anpassungsmaßnahmen;
4. Übernahme der Kosten der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses;
5. Übernahme der Kosten für die nach Rechtskraft der Umlegungsregelungen notwendigen Abmarkierungen der neuen Grenzen;
6. Alle im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen stehenden technischen Vermessungen soweit sie nicht von der Umlegungsstelle selbst durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Doppelarbeiten ist eine enge Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses erforderlich.

(4) Alle im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen stehenden Maßnahmen unterliegen während des Umlegungsverfahrens zusätzlich der gesonderten Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB. Diese Genehmigungen sind über die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses einzuholen.

(5) Alle der Stadt zustehenden Baugrundstücke, einschließlich der Mehrzuteilungen der durch Zuteilungsverzicht von privaten Eigentümern übernommenen Flächen, werden von der 12KG übernommen.

§ 9 Ausführungsfristen

(1) Die 12KG darf mit den Erschließungsarbeiten erst beginnen, wenn die Finanzierung für den jeweiligen, in sich funktionsfähigen Bauabschnitt, gesichert ist und die Genehmigung nach § 51 BauGB vorliegt. Die gesicherte Finanzierung ist gegenüber der Stadt nachzuweisen. Frühestmöglicher Erschließungsbeginn, Verfügbarkeit der Grundstücke vorausgesetzt, ist der Stand des Verfahrens nach §33 BauGB. Beide Seiten streben an, mit Erschließung im Frühjahr 2016 zu beginnen.

(2) Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, bis zur Fertigstellung des ersten jeweils durch die Anlage erschlossenen Gebäudes benutzbar und 9 Monate nach Fertigstellung des letzten Gebäudes innerhalb der festgelegten Abschnitte endgültig hergestellt sein.

(3) Anlagen für den Lärmschutz

Die Herstellung der Anlagen erfordert eine Baugenehmigung. Der Bauantrag ist durch die 12KG zu erstellen und beim LK Rostock fristgerecht einzureichen.

Die Errichtung ist in folgenden Schritten umzusetzen:

1. Abschnitt: Bereich Grundstücke Dammchausee 60-64, als Lärmschutzwand im Baufeld XI, fortführend als Lärmschutzwand in Richtung Südosten auf einer Länge von ca. 100m, bis spätestens zum 31.12.2016.

Die Errichtung ist Bestandteil der beauftragten Erschließungsleistungen im Sinne dieses Vertrages.

2. Abschnitt: als Lärmschutzwand im Baufeld XII an der beginnend an Zufahrt ins neue Wohngebiet in Richtung Nordwesten bis zum Anschluss an den Abschnitt I.

Die Errichtung erfolgt fortlaufend unter möglicher Verwendung des Aushubbodens aus den Erschließungsabschnitten.

3. Lärmschutzwand Baufeld XIII von der Zufahrt ins Wohngebiet zwischen Baufeld II und IV, an der Randstraße, bis zur Grenze B-Plan Nr.II

- Fertigstellung spätestens nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen des Abschnittes IV.

Der Plan, die Baufelder ausweisend, ist als Anlage dieser Urkunde beigelegt. Er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf den Plan wird verwiesen.

§ 10 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Umsetzung der im B-Plan 12 festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Erschließungsleistung der 12KG.

(2) Bestandteil sind auch Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen, die sich außerhalb der Geltungsbereiche der B-Pläne 11 und 12 befinden, wie die Fläche nördlich der Randstraße bis zur Waldkante und als weitere bereits mit der UNB abgestimmte Kompensationsmaßnahme der 7. Renaturierungsabschnitt am Bollhäger Fließ. Diese Maßnahme wird vom Wasser- und Bodenverband über ein Landesförderprogramm umgesetzt. Die Eigenanteile die hierfür auf die Gemeinde entfallen übernimmt die 12KG. Die Verfügbarkeit der privaten Grundstücke klären Stadt und 12KG gemeinsam oder wird über das Umlegungsverfahren geregelt.

§ 11 Gebietsübergreifende Erschließungserfordernisse

- (1) Nach Auswertung der Stellungnahmen des ersten Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange ist insbesondere die Ableitung des überwiegenden Anteils des Regenwassers aus dem B-Plan Nr. 12 gebietsübergreifend (B-Plan 11) zu planen und herzustellen.
- (2) Das Erschließungsgebiet Baufeld I wird an das System in Richtung Dammchaussee angeschlossen. Die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens ist hierfür erforderlich. Die Gestaltung dieses technischen Bauwerkes ist der natürlichen Umgebung anzupassen und durch die Stadt als Einzelmaßnahme zu genehmigen.

§ 12 Gebrauchsabnahme

Nach Fertigstellung einzelner Abschnitte der Erschließungsanlagen wird der Erschließungsträger eine Gebrauchsabnahme unter Beteiligung der Stadt durchführen.

§ 13 Übertragung der Anlagen

Der Stadt werden nach Fertigstellung einzelner in sich geschlossener Abschnitte die öffentlichen Verkehrsflächen, die Grünanlagen, die Straßenbeleuchtung und die Lärmschutzanlagen kosten- und lastenfrei übertragen.

Die Regenrückhaltebecken werden an den ZVK übertragen, die Stadt klärt mit dem ZVK die Übergabemodalitäten.

§ 14 Vermarktung

- (1) Die 12KG übernimmt die Vermarktung der Baugrundstücke. Die Vermarktungsleistung kann auch den privaten Grundstückseigentümern angeboten werden.

§ 15 Besondere Regelungen zur Vermarktung

- (1) Die 12KG verpflichtet sich die in den Baufeldern VII; VIII und IX, (geplante Villenreihe) liegenden bebaubaren Flächen mit einer Konzeptausschreibung zu verbinden, deren Ergebnis die Grundlage zum Verkauf bildet.

Ziel ist es, durch einen Ideenwettbewerb Einfluss auf die Gestaltung und das städtebauliche Erscheinungsbild für diesen Bereich zu nehmen.

Die Wertung der Angebote und die Freigabe zur Vergabe erfolgen über den für diese Inhalte zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt.

- (2) Im Erschließungsgebiet Baufeld II, angrenzend B-Plan 11, südwestlich der Randstraße, ist die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen und von der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen vorgesehen. Die 12KG wird diese Bereiche zweckbestimmt ausschreiben. Die Angebote sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorzustellen. Die Entscheidung des Ausschusses ist die Grundlage der Vergabe.

- (3) Auf Grund der zukünftig benötigten Kapazitäten für die Kinderbetreuung (siehe ISEK) im Vorschulalter, ist ausdrücklich gewünscht, dass Bewerber für den Neubau von Kindertagesstätten bei der Vergabe von Grundstücken vorrangig berücksichtigt werden.

§ 16 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

- (1) Das Baugebiet ist unter besonderer Beachtung der Belange des Klimaschutzes zu entwickeln.

Hierzu zählt insbesondere:

- Anschluss an das auf Kraft-Wärme-Kopplung umgerüstete Heizkraftwerk der Stadtwerke Rostock für alle Wohn- und Gewerbebauten, gemäß Fernwärmesatzung der Stadt Bad Doberan.
- Alternative Energieversorgung ist im Einzelfall zulässig, wenn die Befreiungstatbestände nach den Regelungen in der der städtischen Fernwärmesatzung gegeben sind.

- Prüfung der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken. Hierzu ist, in Abstimmung mit dem ZVK, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen, das die Machbarkeit prüft.
- Vorrang für ökologische/ umweltschonende Baumaterialien bei der Herstellung der öffentlichen Anlagen (z.B. versickerungsfähiges Betonpflaster)
- Herstellung von versickerungsfähigen Oberflächen bei Wegen im Grünbereich • Einsatz von energiesparenden und intelligenten Straßenbeleuchtungssystemen
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes durch Verwendung schallabsorbierender Materialien
- geschwindigkeitsreduzierende Einbauten im öffentlichen Verkehrsraum (Genehmigung der Unteren Straßenbehörde erforderlich)

§ 17 Informationspflicht des Erschließungsträgers

- (1) Der Erschließungsträger wird jährlich einen Tätigkeitsbericht für das Kalenderjahr zur Verfügung stellen, in dem zum Stand der Erschließung unter Beachtung der Kosten und Verkaufserlöse berichtet wird. Der Bericht muss bis zum Ende des 1. Halbjahres des Folgejahres vorliegen. Dem Bericht wird eine Planungsvorschau für das Folgejahr beigelegt.
- (2) Der Stadt werden fortlaufend alle Beratungsprotokolle zur Verfügung gestellt.

§ 18 Abrechnung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen, Schlussbericht

- (1) Der Erschließungsträger hat alle wesentlichen Vorgänge zu dokumentieren und zu archivieren.
- (2) Sofern einzelne Bauabschnitte öffentlich gewidmet und an die Stadt übertragen werden, sind auch die dazu gehörigen Dokumentationen zu übergeben.
- (3) Dazu zählen:
 - a. Projektplanungen,
 - b. Submissionsprotokolle,
 - c. Verträge mit Baufirmen,
 - d. Rechnungslegungen zu den Bauabschnitten
- (4) Mit dem letzten Bauabschnitt wird ein Gesamtbericht erstellt. Es wird ein Schlussprotokoll gefertigt, in dem beide Seiten erklären, dass die Erschließungsvereinbarung erfüllt ist und gegenseitig Entlastung erteilt wird.

Teil II

§ 19 Übertragung

I. Grundbuchstand/Vorbemerkung

Die übertragungsgegenständlichen Flächen befinden sich im Bereich des Umlegungsverfahrens der Stadt Bad Doberan U 2 „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“. Der Übergeber ist gemäß § 48 BauGB Beteiligter im Umlegungsverfahren als Eigentümer des Flurstücks 79/4 der Flur 3 der Gemarkung Bad Doberan und erwirbt im Rahmen des Verfahrens weitere Grundstücksflächen.

Nach Angaben werden nach den gesetzlichen Regelungen des Umlegungsverfahrens die öffentlichen Flächen der Stadt Bad Doberan im Umlegungsverfahren durch Verwaltungsakt zugeordnet.

Die heutigen Regelungen treffen die Beteiligten nur vorsorglich und im Hinblick auf die geplanten Abverkäufe den Abschluß des Umlegungsverfahrens nicht abwarten zu müssen.

Der Übergeber weist darauf hin, dass diese Urkunde erst vollzogen werden kann mit Vollzug des Umlegungsverfahrens im Grundbuch. Bezogen auf die Flächen, die sich im Bereich des Flurstücks derzeit 79/4 befinden, soll der Notar bereits jetzt eine Vormerkung für die Stadt zur Sicherung des Übereignungsanspruchs beantragen, deren Eintragung hiermit bewilligt wird. Im Innenverhältnis – und vom Grundbuchamt auch nicht zu beachten – soll der Notar dies indes nur dann tun, wenn sich im Hinblick auf die Erschließungssituation und nach Rücksprache mit der Umlegungsbehörde dadurch eine Beschleunigung für die Abwicklung ergibt. Im übrigen

beantragen die Vertragsbeteiligten, sofern noch nicht geschehen, die nach dem Bebauungsplan zukünftigen öffentlichen Flächen im Umlegungsverfahren sogleich der Stadt Bad Doberan als Eigentum zuzuordnen und deren Lastenfreistellung zu bewirken.

Zugleich bewilligen und beantragen die Beteiligten das Grundpfandrecht über EUR 3 Mio. lastend auf den öffentlichen Flächen im Umlegungsverfahren zu löschen.

Möglicherweise werden mit Vollzug des Umlegungsverfahrens die dann – möglicherweise noch - im Eigentum des Erschließungsträgers stehenden Flächen in Abteilung III mit einer Grundschuld über EUR 3 Mio. für die WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft belastet sein. Die auflagenfreie Löschung dort, nämlich auf den etwa noch der Gemeinde zu übertragenden öffentlichen Flächen, wird bewilligt und beantragt. Vorsorglich verpflichtet sich der Gläubiger zu deren auflagenfreien Pfandentlassung.

Der Erwerber tritt in das Verfahren in seinem derzeitigen Stand ein und lässt alle Erklärungen und Rechtshandlungen, die die 12 KG darin abgegeben hat, gegen sich gelten.

Kosten im Rahmen des Umlegungsverfahrens trägt die 12 KG im Verhältnis zur Stadt.

II. Übertragung

Der Erschließungsträger überträgt an die Stadt die künftig öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen aus dem in Kraft getretenen B-Plan Nr. 12 „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“ der Stadt Bad Doberan mitsamt gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör zu Alleineigentum. Der Erwerber nimmt diese Übertragung hiermit an.

Der B-Plan, der diese Flächen grün unterlegt kennzeichnet, wird als Anlage genommen, die zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde und auf die verwiesen wird.

Der Übernehmer räumt dem Übergeber und der Umlegungsbehörde – jedem einzeln - für den Fall, dass die Flächen nicht hinreichend genug bestimmt sein sollten, ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht ein, das dieser nach Maßgabe des § 315 BGB auszuüben hat.

Der Übergeber versichert den Anspruch auf Zuteilung der Flächen, wie sie hier vertragsgegenständlich sind wirksam erworben zu haben (Sollanspruch). Die Grundstücke werden im Rahmen der Umlegung neu gebildet. Sicherungshalber tritt der Übergeber seinen Anspruch auf Zuteilung aus dem genannten Umlegungsverfahren bezogen auf die vorstehend zukünftig öffentlichen Flächen laut B-Plan Nr. 12 an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung an.

Der Notar soll eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde der Umlegungsstelle zusenden mit der Anzeige der Abtretung und mit der Bitte um Erteilung der Genehmigung gemäß § 51 BauGB und der Bitte, die Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß den Vereinbarungen dieser Urkunde im neu zu bildenden Grundbuch für den Übertragungsgegenstand eintragen zu lassen. Auf die zeitliche Verzögerung sind die Beteiligten hingewiesen.

Rücktrittsrechte für den Fall, dass das Verfahren nicht vollzogen wird, wurden angeregt, jedoch nicht gewünscht.

III. Lastenfreistellung

Der Veräußerer schuldet lastenfreien Übergang, soweit Rechte nicht ausdrücklich übernommen werden.

Die WIG verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Freigabe der übertragungsgegenständlichen Grundstücke, und zwar ohne Auflagen.

Zur Sicherung dieser Freigabeverpflichtung wird bei dem Recht III 1 zugunsten der Stadt Bad Doberan eine Vormerkung zur Eintragung bewilligt und beantragt. Diese wird zur Löschung bewilligt und beantragt Zug um Zug gegen Vollzug der originären Pfandfreigabeerklärung, die hiermit durch die Beteiligten, insbesondere der Vertretenen zu 2b) bezogen auf den Übertragungsgegenstand bewilligt und beantragt wird.

Hilfsweise bewilligt der Grundpfandrechtsgläubiger III 1 den Rangrücktritt mit seinem Recht hinter die Vormerkung, wie nachstehend Ziff. VI bewilligt.

Zur Lastenfreistellung gilt ebenfalls die Anweisung unter Vorbemerkung Teil II § 19 I.

IV. Übergabe

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes auf den Übernehmer erfolgt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen gemäß § 12 dieser Urkunde.

V. Kosten

Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren sowie Grunderwerbssteuer trägt der Erschließungsträger.

VI. Grundbucheklärungen

1. Die Beteiligten verpflichten sich zur Erklärung der Auflassung mit Vorlage der katasteramtlichen Veränderungsnachweise bzw. mit Vorlage des in Kraft getretenen Umlegungsbeschlusses – sofern erforderlich.
2. Zur Sicherung der Eigentumsübertragung auf den Erwerber bewilligt der Veräußerer und beantragt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung im angegebenen im Grundbuch. Gleichzeitig wird schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber bewilligt und beantragt, sofern bis zur Umschreibung keine Eintragungen vorgenommen oder beantragt worden sind, an denen der Erwerber nicht mitgewirkt hat. Der Löschung aller etwaigen Belastungen entsprechend den Bewilligungen der Berechtigten wird vorsorglich zugestimmt. Teil II § 19 I gilt entsprechend.

VII. Vertragsdurchführung

1. Der Notar wird bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren und Umlegungsverfahren uneingeschränkt zu vertreten.
2. Die Beteiligten beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar, diesen Vertragsteil „Überlassung“ für sie grundbuchlich und von der Umlegungsstelle durchzuführen und die dazu erforderlichen Bescheinigungen, Bescheide und Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, soweit unbedingte und auflagenfreie Genehmigungsbescheide und Negativzeugnisse erteilt werden. Das gilt insbesondere auch für alle etwaigen Genehmigungserklärungen. Sie gelten mit dem Eingang bei dem Notar als abgegeben und den Beteiligten als zugegangen.
3. Die Beteiligten beauftragen und ermächtigen die Notariatsangestellten im Hause des amtierenden Notars, Michaela Heyder, Maja Witthöft, Antje Bliesener, jeden einzeln, ohne Verpflichtung zur Ausübung, unter Befreiung von § 181 BGB und mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht gilt unabhängig von der Wirksamkeit des Vertrages jedoch nur vor dem amtierenden Notar.

VIII. Hinweise und Belehrungen

1. Der Notar wies darauf hin, dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht, sofern die Rechtsübertragung nicht außerhalb des Grundbuches im Umlegungsverfahren erfolgt. Vor Umschreibung müssen alle etwa erforderlichen Genehmigungen/Atteste vorliegen. Bis dahin ist der Vertrag schwebend unwirksam.
2. Der Notar hat insbesondere hingewiesen auf:
 - a) den Zeitpunkt und die Voraussetzung des Eigentumsüberganges, insbesondere darauf, dass die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch oder auch außerhalb des Grundbuchs erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und nach Zahlung der Gerichtskosten erfolgen kann,
 - b) das Erfordernis der vollständigen Beurkundung der getroffenen Vereinbarungen,
 - c) die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Lasten und Abgaben,
 - d) die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für Kosten und Steuern, unbeschadet der im Innenverhältnis getroffenen Vereinbarungen,
 - e) den Umstand, dass der Notar die steuerlichen Folgen aus dem Vertrag nicht geprüft hat.

3. Die Beteiligten erklärten, dass Nebenabreden nicht getroffen sind. Sie wünschten, diesen Vertrag heute mit dem vorgenannten Inhalt abzuschließen.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, die vorläufige Ausführungsplanung der Baufelder I-III, der B-Plan Nr. 12, der Lageplan, dem die aktuellen Flurstücke zu entnehmen sind und der Lageplan, dem die Baufelder zu entnehmen sind, den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterschrieben wie folgt:

- L. S. - gez. A. Schmidt
 gez. Arno Gutzmer
 gez. Dr. Braunert, Notar



STADT BAD DOBERAN
DER BÜRGERMEISTER

Vollmacht

Die Stadt Bad Doberan, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Thorsten Semrau und den 1. Stadtrat, Herrn Norbert Sass bevollmächtigen hiermit

Frau Astrid Schmidt
geb. am : 05.12.1961
wohnhaft in : Bad Doberan, Erlengrund 30
PA-Nr.: LOF52NRJ6

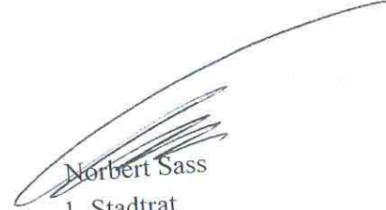
in ihrem Namen den Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit Erschließungsanteil nach § 127 BauGB für die Erschließung und Vermarktung des Baugebietes B-Plan 12 „Erweiterung Wohngebiet Kammerhof“ vom 19.11.2015 notariell beglaubigen zu lassen.

Die Vollmacht umfaßt auch die Befugnis,

- Auflassungen zu erklären
- Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Belastungen und Löschungen jeder Art zu bewilligen und zu beantragen, einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung
- Grundbuchumschreibungen zu bewilligen
- Untervollmachten zu erteilen und Untervollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Bad Doberan, den 25.04.2016


Thorsten Semrau
Bürgermeister


Norbert Sass
1. Stadtrat

Siegel

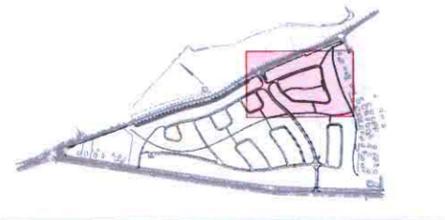



Legende Straßenbau

- Barkell (Oberbodendeckung)
- Parkstreifen (Belastungsfähig)
- Fahrbahn (Belastungsfähig/AC 8 D W)
- Barkell (Oberbodendeckung)
- Wirtschaftsweg / Gehweg
- Estwässergrube
- Lärmschutzwand
- Angleichbereich
- Freizeitanlage Fläche
- Hochdruck-Geländewerk

Legende B-Plan

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- vorh. Bodenkennlinie



Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichn.

merkel INGENIEUR CONSULT
 Dipl.-Ing. Nils Christoph Merkel
 Beratender Ingenieur
 Planung, Bauleitung, Gutachten
 Zertifiziert nach ISO 9001:2008
 Goethestraße 9
 18309 Bad Doberan
 Tel.: 038203-4650, Fax: 038203-12862
 Email: ni.baldob@merkel-nc.de

bearbeitet / gezeichnet / geprüft / herausgegeben
 Prabel / Lahner
 14 056 000

Träger der Baumaßnahme
 Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH
 Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG
 Klosterstraße 1, 18309 Bad Doberan
 Tel.: 038203-9150

geprüft / gesehen

Ausführungsplanung

Stadt Bad Doberan
 Lagerstempel CK.42/83 Höllensystem HN Maßstab 1:500

Erschließung B-Plan Nr. 12
 Erweiterung Wohngebiet "Kammerhof"
 in Bad Doberan, Baufelder I-III

Unterlage: 5.1 Index
 Blatt-Nr.: 2/3
 Straßenbauleitungsplan
 Baufeld II

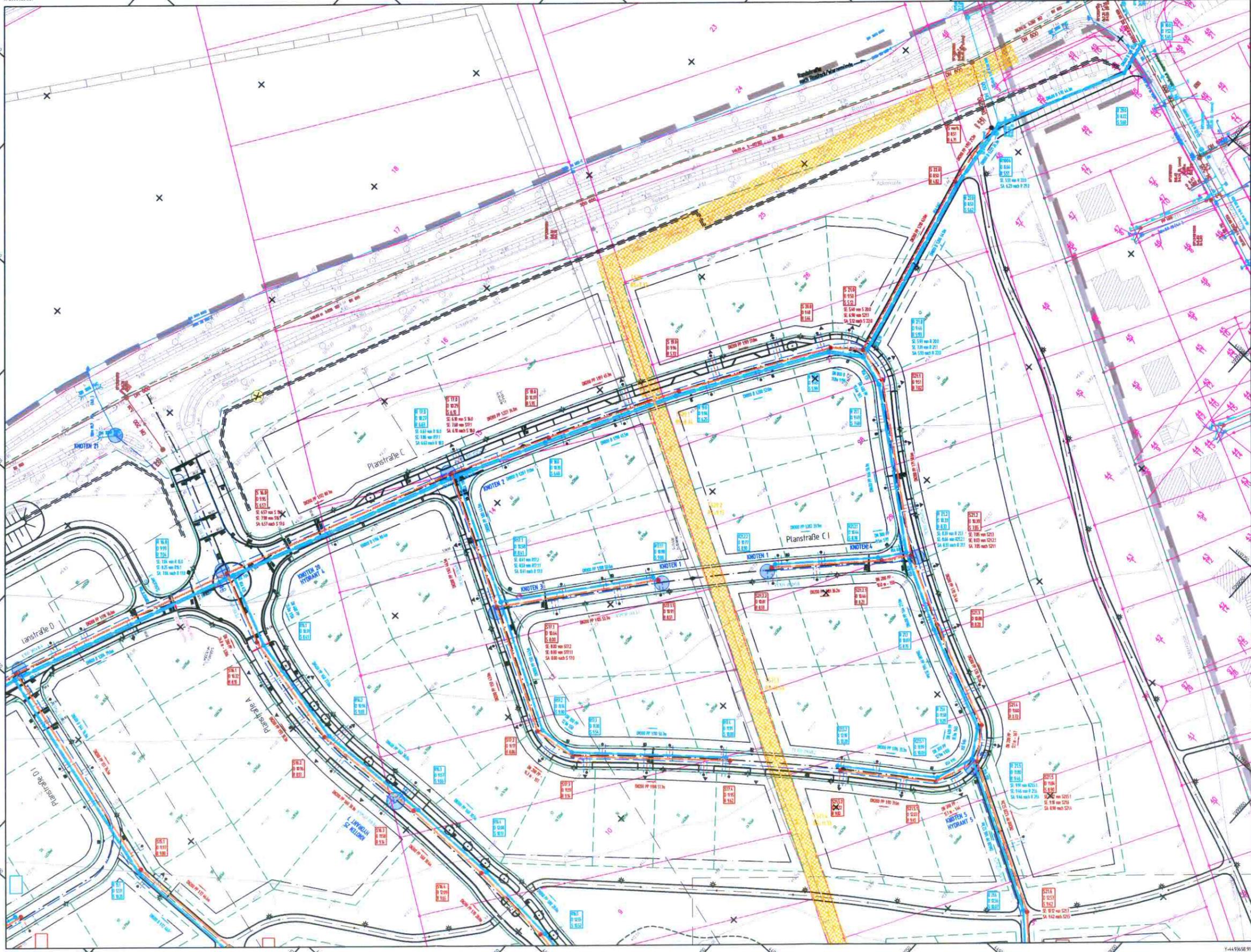
geprüf./gesehen
 geprüf./gesehen

Kataster / Parzellierung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar März 2015 / Feb.
 Vermessung: Ingenieurbüro Lorenz, Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock Okt. 20
 Fremdplanung: PLAN AKZENT Rostock, Dehmelstraße 4, 18055 Rostock Okt. 20
 TÜV NORD, Trellberger Straße 15, 18107 Rostock Okt. 20

501/11/18/2020/03_20/105_Ausführungsplanung/Baufelder I-III/ST/10/1
 für Nachbau und Vergabeplan 24.09.2020

Y:4493612.268
X:5999480.061

Y:4493682.28
X:5999176.818

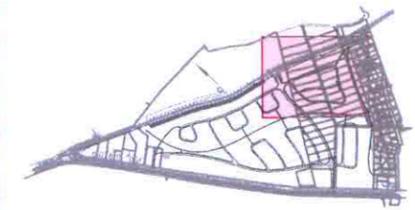


Legende Entwässerung:

- R 50 S 50 D 10,71 R 7,43 R 7,00
 - gepl. RW/SW-Schachelbezeichnung
 - gepl. RW/SW-Deckeloberkante
 - gepl. RW/SW-Rohrschleife
- gepl. Regenwasserleitung
 - gepl. RW-Nennweite - gepl. RW-Leitungsmaterial
 - gepl. SW-Leitungslänge / SW-Negung
 - 1 Hausanschlussleitung DN150
 - 2 Anschlussleitung Abfall
- gepl. Schmutzwasserleitung
 - gepl. SW-Nennweite - gepl. SW-Leitungsmaterial
 - gepl. SW-Leitungslänge / SW-Negung
 - 1 Hausanschlussleitung DN150 mit Anschlusschacht DN400
 - gepl. Trinkwasserleitung
 - 1 Hausanschlussleitung
- freizuhalten Fläche Hochdruck-Gastleitung
 - Bohrsondierungspunkt gem Gutachten siehe Anlage 201

Legende Leitungsbestand:

- vord. Regenwasserleitung
 - Zweckverband Kältung
 - vord. Regenwasserleitung
 - Zweckverband Kältung
 - vord. Schmutzwasserleitung
 - Zweckverband Kältung
- vord. Druckrohrleitung
 - Zweckverband Kältung
 - vord. AW-Elektrikleitung
 - Zweckverband Kältung
 - Grundstücksgrenze
 - Flurstücksgrenze Randstraße
 - verbindliche Parzellierungsgrenze



Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeich

merkel INGENIEUR CONSULT	Dipl.-Ing. Nils Christoph Merkel Beratender Ingenieur Planung, Bauwesen, Gutachten Zertifiziert nach ISO 9001:2008 Gordtstraße 9 18209 Bad Doberan Tel.: 038203 - 4650, Fax: 038203 - 12862 E-mail: ni-bad@merkel-mc.de	bearbeitet gezeichnet geprüft freigegeben	Fraebel Lahser
	14 056 000		

Träger der Baumaßnahme Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG Klosterstraße 1, 18209 Bad Doberan Tel.: 038203 - 915-0	geprüft/ gesehen
--	------------------

Ausführungsplanung

	Stadt Bad Doberan	Unterlage: 5.2 Blatt-Nr.: 2/3	Index
	Lagesystem: GK 42/B3	Höhensystem: NN	Entwässerungslageplan Baufeld II

**Erschließung B-Plan Nr. 12
Erweiterung Wohngebiet "Kammerhof"
in Bad Doberan, Baufelder I-III**

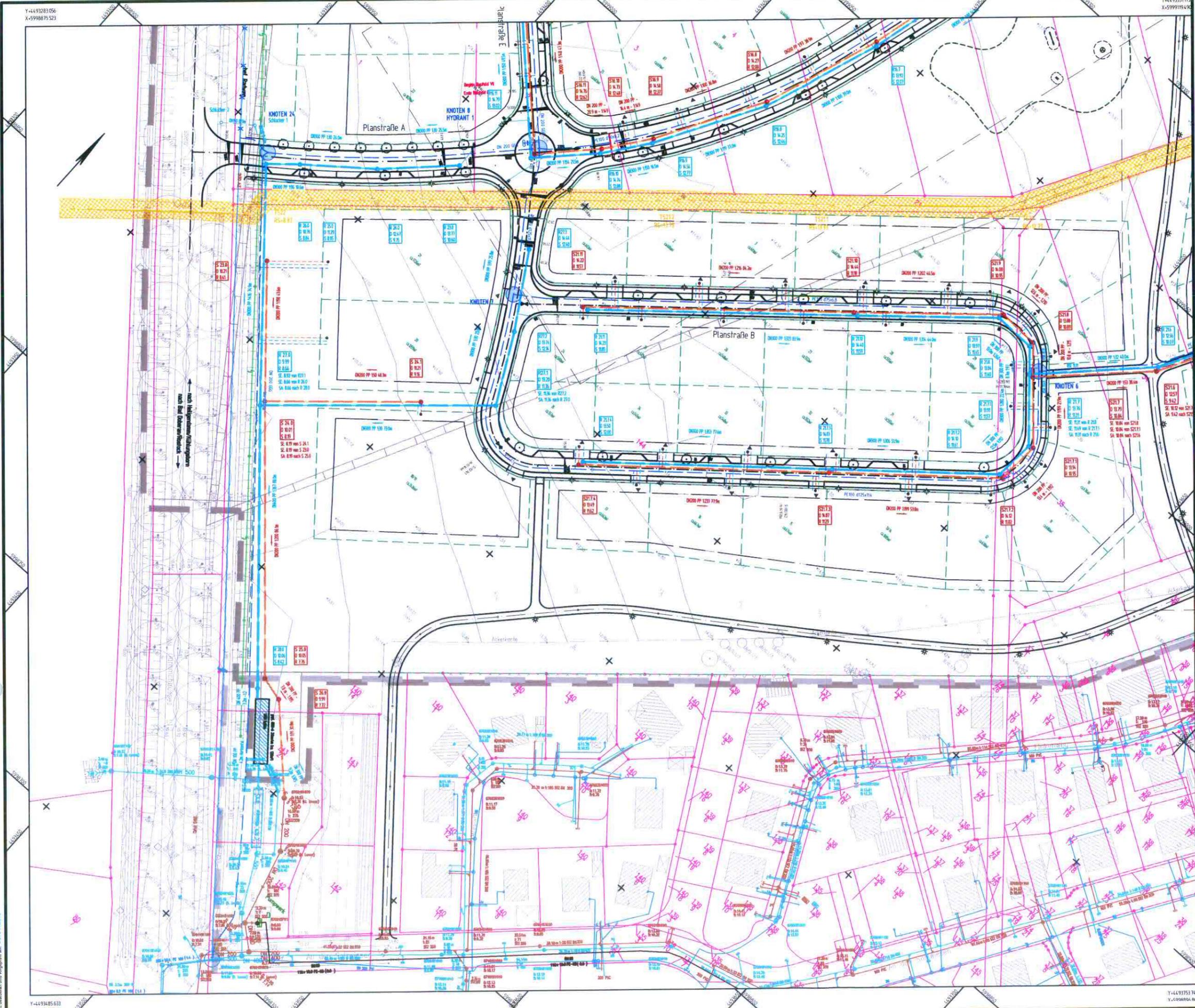
geprüft/ gesehen	geprüft/ gesehen

Kartograf./ Parzellierung	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar	März 2015/rel.
Vermessung	Ingenieurbüro Lorenz, Am Hechziggraben 15, 18147 Rostock	Okt. 21
Fremdplanung	PLAN ARZENT Rostock, Delmeiststraße 4, 18055 Rostock	Okt. 21
	TÜV NORD, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock	Okt. 21

20141_14056000102_LAG0102_Kaufvertrag/Plan/Fluchtdiagramm/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Y:4493682.268

Y:4493682.28

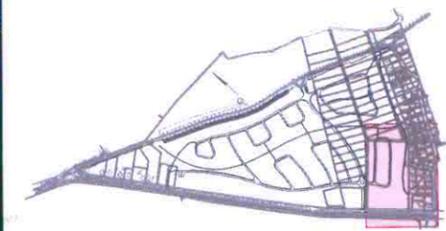


Legende Entwässerung:

- R 15.0 S 15.0: gepfl. RW/SW-Schachtbezeichnung
- D 10.68 D 10.71: gepfl. RW/SW-Deckeloberkante
- R 7.43 R 7.00: gepfl. RW/SW-Rohrsohle
- DN 300-B-60m-1300: Regenwasserleitung (gepl. RW-Nennweite - gepl. SW-Leitungsmaterial, gepl. RW-Leitungslänge - RW-Negung, 1 Hausanschlussleitung DN50, 2 Anschlussleitung Ablauf)
- DN 200-PP-60m-1300: Schmutzwasserleitung (gepl. SW-Nennweite - gepl. SW-Leitungsmaterial, gepl. SW-Leitungslänge / SW-Negung, 1 Hausanschlussleitung DN150 mit Anschlussstachh DN400)
- Trinkwasserleitung: gepfl. Trinkwasserleitung (Rückbau vorh. Trinkwasserleit), 1 Hausanschlussleitung
- freizuhaltene Fläche Hochdruck-Gasleitung: BS41 Bohrsondierungspunkt (gen Gutachten siehe Anlage 20)

Legende Leitungsbestand:

- vorh. Regenwasserleitung, Zweckverband Kühlung
- vorh. Trinkwasserleitung, Zweckverband Kühlung
- vorh. Schmutzwasserleitung, Zweckverband Kühlung
- vorh. Druckrohrleitung, Zweckverband Kühlung
- vorh. AW-Elektrifolierung, Zweckverband Kühlung
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze Randsstraße
- verbindliche Parzellierungsgren



Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichner

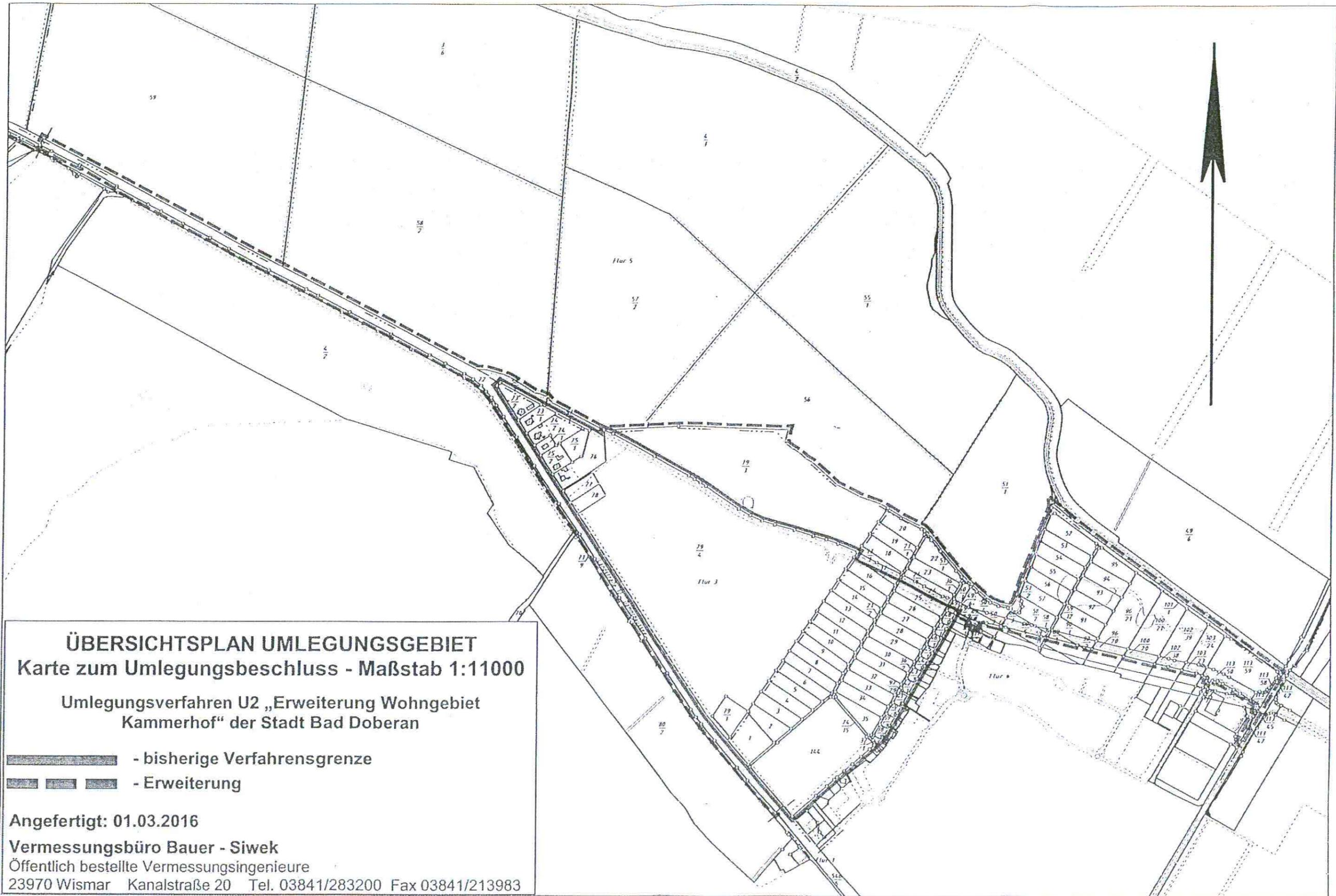
<p>Dipl.-Ing. Nils Christoph Merkel Beratender Ingenieur Planung, Bauabfertigung, Caution Zertifiziert nach ISO 9001:2008 Goethestraße 9 18209 Bad Doberan Tel.: 038203-44650, Fax: 038203-12862 E-mail: ni.baddoeran@merkel-mic.de</p>	bearbeitet	Frabel
	gezeichnet	Lahser
	geprüft	
	herausgegeben	
14 056 000		

Träger der Baumaßnahme	geprüft/ gesehen
Kammerhof Grundstücksfonds- und Beteiligungsgesellschaft mbH Bad Doberan & Co. Grundbesitz B-Plan Nr. 12 KG Klosterstraße 1, 18209 Bad Doberan Tel.: 038203-9150	

Ausführungsplanung

<p>Stadt Bad Doberan</p>	Unterlage: 5.2	Index
	Blatt-Nr.: 1/3	Entwässerungslageplan
Lage-system GK 42/83	Höhen-system HN	Maßstab 1:500
Erschließung B-Plan Nr. 12 Erweiterung Wohngebiet "Kammerhof" in Bad Doberan, Baufelder I-III		
geprüft/ gesehen	geprüft/ gesehen	

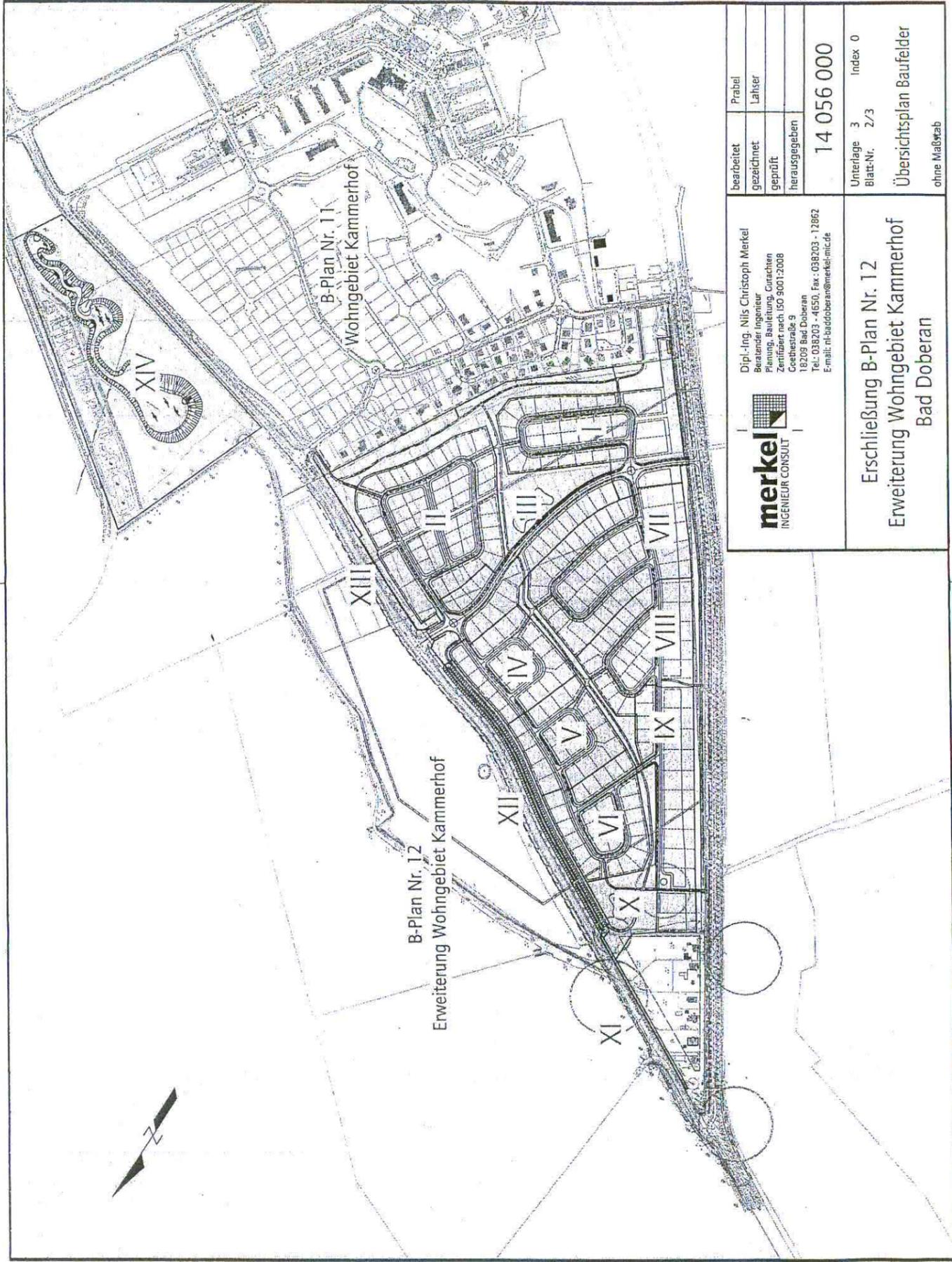
Kategorie/ Parzellierung	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer, Kanalbt.20, 23970 Wismar	März 2015/P
Vermessung	Ingenieurbüro Lorenz, Am Hechtgraben 15, 18147 Rostock	Okt
Fremdplanung	PLAN AKZENT Rostock, Dehmelstraße 4, 18055 Rostock	Okt
	TÜV NORD, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock	Okt



ÜBERSICHTSPLAN UMLEGUNGSGEBIET
Karte zum Umlegungsbeschluss - Maßstab 1:11000
Umlegungsverfahren U2 „Erweiterung Wohngebiet
Kammerhof“ der Stadt Bad Doberan

-  - bisherige Verfahrensgrenze
-  - Erweiterung

Angefertigt: 01.03.2016
Vermessungsbüro Bauer - Siwek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
23970 Wismar Kanalstraße 20 Tel. 03841/283200 Fax 03841/213983



N:\2014\14056000\02_CAD\05_Ausführung\Plan\Baufelder-III\3_Ulf-Baufelder_gesamtlwg
 zuletzt bearbeitet und vorgeprüft am: 10.05.2016

	Dipl.-Ing. Nils Christoph Merkel Berufender Ingenieur Planung, Bauleitung, Gutachten Zertifiziert nach ISO 9001:2008 Goethestraße 9 18209 Bad Doberan Tel.: 038203 - 4650, Fax: 038203 - 12862 E-Mail: ni-bad@doberan@merkel-nc.de		bearbeitet gezeichnet geprüft herausgegeben	Prabel Lahser
	Erschließung B-Plan Nr. 12 Erweiterung Wohngebiet Kammerhof Bad Doberan		14 056 000	Unterlage 3 Blatt-Nr. 2/3 Übersichtsplan Baufelder ohne Maßstab
				Index 0

