

ENTWURF

Stand: 16.12.2017 2018

Überarbeitet: 12.02.2018 hinsichtlich Verkehrskonzept sowie redaktionelle Anpassung im Hinblick darauf, dass die Abnahme der Anlagen nunmehr größtenteils vor Beurkundung erfolgen soll.

Notariell zu beurkunden

[Notarielles Rubrum, Hinweise und Belehrungen des Notars]

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Bau einer Schmutzwasserleitung im Bereich des Hafenbeckens des Ostseeresort Olpenitz

Die Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln, vertreten durch den Bürgermeister Heiko Traulsen,

– im Folgenden Stadt –,

die Abwasserentsorgung Kappeln GmbH, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Flensburg, HRB 451 KA, vertreten durch ihre Geschäftsführer Wolfhard Kutz und Andreas Manthey,

– im Folgenden AKG –,

und die

Helma Ferienimmobilien GmbH, Zum Meersefeld 4, 31275 Lehrte, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim, HRB 202332, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Per Barlag Arnholm,

– im Folgenden Helma –

schließen folgenden Vertrag:

§ 1

Anlass und Vertragsgegenstand

- (1) Helma ist Eigentümerin von Grundstücksflächen im Bereich des Ostseeresort Olpenitz, das nach der Aufgabe der vorherigen militärischen Nutzung auf dem Gelände des früheren Marinestützpunktes Olpenitz realisiert wird. Zu den Grundstücksflächen im Eigentum von Helma gehören auch Flächen des Hafenbeckens. Neben Helma gibt es im Bereich des Ostseeresorts Olpenitz weitere Grundstückseigentümer. Unter anderem ist die ht Projektentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden: ht) Eigentümerin verschiedener Flächen im Bereich einer aufgeschütteten Halbinsel entlang der Nordmole, dem sogenannten Sandhaken.

- (2) Im Zuge der Bebauung der aufgeschütteten Halbinsel entlang der Nordmole hat sich herausgestellt, dass bei der sich jetzt abzeichnenden baulichen Nutzung die von der Helma und ihren Rechtsvorgängern auf der Grundlage von erschließungsvertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt errichteten Schmutzwasserbeseitigungsanlagen nicht ausreichend dimensioniert sein werden. Hierdurch ist die Erschließung von Grundstücken, auf denen weitere Bauvorhaben realisiert werden sollen, nach Auffassung der Stadt derzeit nicht gesichert. Die hat daher mit ht einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, durch den sich ht verpflichtet, auf eigene Kosten
 - eine unterirdische Schmutzwasserpumpstation im Bereich der Grünfläche inmitten des Wendehammes am östlichen Ende des Sandhakens

 - eine zusätzliche Schmutzwasserdruckrohrleitung, mit der das Schmutzwasser von den Grundstücken im östlichen Bereich der aufgeschütteten Halbinsel abtransportiert werden kann, durch das Hafenbecken des Ostseeresorts Olpenitz zu verlegen (Hafendüker)und
 - eine vom südlichen Ende des Hafendükers im Boden der südlichen Mole und im Boden des sich westlich anschließenden Landes bis zur Hauptpumpstation in Richtung Westen verlaufende und mit dem Hafendüker verbundene weitere Druckrohrleitung

auf eigene Kosten herzustellen.

Sollte es sich als technisch erforderlich erweisen, kann es stattdessen auch zu einer anderen technischen Ausführung der Leitung kommen.

- (3) Nach einer Errichtung der Leitung durch ht soll die Leitung an die AKG übereignet werden. Durch den vorliegenden Vertrag schaffen Helma und Stadt die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung und den künftigen Betrieb der Leitung.
- (4) Die Vertreter von Stadt und Helma haben bereits am 25.07.2017 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag unterzeichnet, in dessen Abreden Helma der Stadt u. a. die Verlegung und den Bau dieser Leitungen und Anlagen gestattet. Soweit der heute beurkundete Vertrag und der Vertrag vom 25.07.2017 dieselben Regelungsgegenstände betreffen, sollen künftig aber ausschließlich die Abreden des heute beurkundeten Vertrages gelten. Zusätzlich zur Gestattung des Baus der Anlagen und Leitungen für die Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke auf dem Sandhaken regeln Stadt und Helma mit diesem Vertrag die Übernahme und Übereignung der übrigen Schmutzwasseranlagen im Bereich des Ostseeresort Olpenitz, die sich derzeit im Eigentum der Helma befinden, durch die AKG bzw. an die AKG, die Gestattung des Betriebs dieser Anlagen sowie die dingliche Absicherung dieser Gestattung gegenüber der Stadt.
- (5) Die vertraglichen Verbindungen zwischen der Stadt und der Helma beruhen größtenteils darauf, dass Helma in der Weise in frühere Verträge zwischen der Stadt und der Port Olpenitz GmbH eingetreten ist, dass Helma Pflichten der Port Olpenitz GmbH gegenüber der Stadt übernommen hat. Zwischenzeitlich ist ein großer Teil der auf dieser Grundlage bestehenden vertraglichen Pflichten erfüllt worden oder hat sich aufgrund von Planungsänderungen erledigt. So sind bestimmte Pflichten der Helma beispielsweise entbehrlich geworden, weil die ursprünglich von der Port Olpenitz GmbH geplante Errichtung und Bebauung von künstlichen Inseln im Hafenbecken des Ostseeresort Olpenitz nicht weiter verfolgt werden soll. Pflichten zur Stellung von Erfüllungssicherheiten haben sich beispielsweise teilweise dadurch erledigt, dass die jeweilige Hauptleistungspflicht zwischenzeitlich erfüllt wurde. Vor diesem Hintergrund bekräftigen sowohl Stadt als auch Helma, dass sie Verhandlungen aufnehmen werden mit dem Ziel, die vertraglichen Verbindungen zwischen Stadt und Helma zu überprüfen und einvernehmlich zu konsolidieren.

§ 2

Gestattung der Verlegung, des Betriebs und ähnlicher Maßnahmen

- (1) Helma gestattet der Stadt und der AKG, auf den Grundstücksflächen, die von der farbigen Eintragung in

Anlage 1

berührt werden, eine Schmutzwasserleitung zu verlegen oder durch Dritte verlegen zu lassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und erforderlichenfalls wieder zu beseitigen. Die Grundstücke dürfen hierzu jederzeit betreten werden. Der Notar hat die **Anlage 1** den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt. Art und Dimensionierung der Leitung orientieren sich an dem Erfordernis, die Schmutzwasserbeseitigung infolge der baulichen Nutzung des sogenannten Sandhakens zu gewährleisten. Die technischen Einzelheiten der durch Helma gestatteten Leitungsverlegung richten sich nach den Unterlagen zur bautechnischen Leistungsbeschreibung, die als

Anlagenkonvolut 2

Bestandteile dieses Vertrages sind. Der Notar hat das **Anlagenkonvolut 2** den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt. Stadt und Helma sind sich darüber einig, dass die Leitung als Scheinbestandteil im Sinne von § 95 Abs. 1 BGB anzusehen ist, also nicht in das Eigentum von Helma übergeht. Das gilt unabhängig davon, ob die Leitung künftig auf oder unter dem Grund des Hafenbeckens verlaufen wird.

- (2) Die Stadt darf den Betrieb der Schmutzwasserleitung Dritten, mit denen die Stadt vertraglich oder auf sonstige Weise rechtlich verbunden ist, überlassen. Die Stadt darf auch den Besitz und das wirtschaftliche Eigentum an der Schmutzwasserleitung Dritten überlassen oder die Schmutzwasserleitung an Dritte übereignen.
- (3) Helma und Stadt stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch von Helma gegen die Stadt auf Errichtung der Schmutzwasserleitung begründet wird. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt beabsichtigt, die Schmutzwasserleitung durch einen Dritten, nämlich ht, auf Kosten von ht verlegen zu lassen oder auf Kosten von ht zu verlegen oder von einem Werkunternehmer verlegen zu lassen. Die Gestat-

tung durch Helma ist hiervon jedoch unabhängig, gilt also insbesondere auch für den Fall, dass die Stadt die Leitung selbst und auf ihre Kosten verlegen sollte.

§ 3

Dingliche Absicherung des Leitungsrechts, Absicherung durch Baulast

- (1) Zur dinglichen Absicherung des in § 2 schuldrechtlich vereinbarten Leitungsrechts verpflichtet sich Helma, die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern derjenigen Grundstücke, die von der farbigen Eintragung in **Anlage 1** berührt werden, zugunsten der Stadt zu bewirken, durch die der jeweilige Eigentümer der Grundstücke verpflichtet wird, es zu dulden, dass die Stadt auf dem jeweiligen Grundstück eine Schmutzwasserleitung verlegt, betreibt, unterhält, erneuert und erforderlichenfalls wieder beseitigt. Die Eintragung hat jeweils mit der Maßgabe zu erfolgen, dass die Stadt berechtigt ist, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Die Dienstbarkeiten müssen im Rang vor sämtlichen Grundpfandrechten eingetragen werden. Helma ist verpflichtet, ggf. für entsprechende Rangrücktritte zu sorgen.
- (2) Vorsorglich, für den Fall dass sich dies als erforderlich herausstellen sollte, verpflichtet sich Helma, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg jeweils Baulasten für die Grundstücke zu bestellen, die von der farbigen Eintragung in **Anlage 1** berührt werden, nach denen die jeweiligen Eigentümer es zu dulden haben, dass die Stadt auf dem jeweiligen Grundstück Schmutzwasserleitungen verlegt, betreibt, unterhält, erneuert und erforderlichenfalls wieder beseitigt.

§ 4

Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die hinzukommenden Leitungen und Anlagen

- (1) Helma ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke [**Auflistung nach Grundbuchbezeichnungen**] (Belastungsgegenstände).
- (2) Helma bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt mit dem in **§ 3 Abs. 1** und mit der dort in

Bezug genommenen **Anlage 1** beschriebenen Inhalt in den Grundbüchern der Belastungsgegenstände.

- (3) Die Dienstbarkeiten sollen ohne wertmindernde Vorlasten in Abteilung II und im Rang vor sämtlichen Grundpfandrechten eingetragen werden. Sollte diese Rangstelle vorerst nicht verschafft werden können, wird zunächst jeweils die Eintragung an rangbereiter Stelle bewilligt und beantragt.
- (4) Der beurkundende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, alle Urkundsbeteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten sowie sämtliche für die Wirksamkeit und Durchführung dieser Urkunde etwa erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen für sie anzufordern und entgegenzunehmen. Sämtliche in dieser Urkunde gestellten Anträge sind nicht als einheitliche Anträge zu behandeln, sondern können getrennt voneinander gestellt, geändert oder zurückgenommen werden.
- (5) Die Angestellten des beurkundenden Notars [] werden jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit bevollmächtigt, abändernde und ergänzende Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben und Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen. Die Vollmacht umfasst Erklärungen zu dinglichen Rechten und deren Rangverhältnissen im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung und Belastung des durch diese Urkunde betroffenen Grundvermögens. Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder dessen Notarsozien Gebrauch gemacht werden.

§ 5

Haftung der Stadt für Schäden, Beweissicherung, Pflicht der Stadt zur Anerkennung einer gesicherten Erschließung

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, etwaige Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, die bei der Verlegung der Schmutzwasserleitung an Grundstücken oder Anlagen der Helma entstehen.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich gegenüber Helma, auf eigene Kosten der Stadt nach Abschluss der Bauarbeiten eine sachverständige Stellungnahme zum technischen Zustand der südlich der Hafeneinfahrt belegenen Mole vorzulegen. Insbesondere ist zu

untersuchen und darzustellen, dass die Führung der Schmutzwasserdruckrohrleitung bzw. des sie umgebenden Lehrrohres vom Hafenbecken auf die südlich der Hafeneinfahrt belegene Mole keine die Standsicherheit, Festigkeit oder Stabilität der Mole beeinträchtigenden Schäden verursacht hat.

- (3) Die Stadt verpflichtet sich, aus Anlass von sich im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes Nummer 65 bewegend Bauanträgen gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (Kreis Schleswig-Flensburg – der Landrat –) zu erklären, dass die für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Erschließung der im Eigentum der Helma stehenden Grundstücke im Gebiet des Ostseeresorts gesichert ist.

§ 6

Übernahme und Übereignung von Schmutzwasseranlagen durch die AKG

- (1) Helma ist im Eigentum von Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Gebiet des Ostsee Resort Olpenitz. Konkret handelt es sich um diejenigen Schmutzwasservakuumleitungen, Vakuumstationen und sonstigen Anlagen, die in den Unterlagen beschrieben und verzeichnet sind, die als

Anlagenkonvolut 3

Bestandteile dieses Vertrages sind. Der Notar hat die zum **Anlagenkonvolut 3** gehörenden Unterlagen den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt.

- (2) Die AKG verpflichtet sich gegenüber Helma, die Anlagen gemäß **Abs. 1** zu Eigentum zu übernehmen. Helma verpflichtet sich gegenüber der AKG zur unentgeltlichen Übereignung der frei von Sachmängeln und nach den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere nach den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C), hergestellten Anlagen gemäß **Abs. 1**.
- (3) Soweit die AKG die Anlagen nicht bereits abgenommen hat, richtet sich die Abnahme der Anlagen durch die AKG nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B, Fassung 2016 (Bekanntmachung vom 31.7.2009, BAnz. Nr. 155 vom 15.10.2009, geändert durch Bekanntmachung vom 26. Juni 2012, BAnz AT 13.07.2012 B3, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 7. Januar 2016, BAnz AT 19.01.2016 B3) in entsprechender Anwendung.

- (4) AKG und Helma sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den Anlagen gemäß **Abs. 1** an die AKG übergehen soll, sobald die Anlagen gemäß **Abs. 1** vollständig durch die AKG abgenommen wurden. Soweit die Anlagen bereits vor der Beurkundung dieses Vertrages abgenommen wurden, soll das Eigentum im Zeitpunkt der Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach **§ 7 Abs. 2** übergehen.
- (5) Die Mängelansprüche der AKG richten sich nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B, Fassung 2016 (Bekanntmachung vom 31.7.2009, BAnz. Nr. 155 vom 15.10.2009, geändert durch Bekanntmachung vom 26. Juni 2012, BAnz AT 13.07.2012 B3, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 7. Januar 2016, BAnz AT 19.01.2016 B3) in entsprechender Anwendung.

§ 7

Gestattung des Betriebs der Schmutzwasseranlagen auf Grundstücken der Helma, Pflicht zur dinglichen Absicherung der Gestattung

- (1) Helma gestattet der Stadt und der AKG, auf den Grundstücksflächen, die von der farbigen Eintragung in

Anlage 4

berührt werden, Schmutzwasserleitungen und zugehörige Anlagen, wie Pumpstationen und Vakuumstationen, zu bauen, zu verlegen oder durch Dritte bauen bzw. verlegen zu lassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und erforderlichenfalls wieder zu beseitigen. Die Grundstücke dürfen hierzu jederzeit betreten werden. Der Notar hat die **Anlage 4** den Anwesenden zur Einsicht vorgelegt.

- (2) Zur dinglichen Absicherung der in **Abs. 1** schuldrechtlich vereinbarten Leitungsrechte und Anlagenbetriebsrechte verpflichtet sich Helma, die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in den Grundbüchern derjenigen Grundstücke, die von der farbigen Eintragung in **Anlage 4** berührt werden, zugunsten der Stadt zu bewirken, durch die der jeweilige Eigentümer der Grundstücke verpflichtet wird, es zu dulden, dass die Stadt auf dem jeweiligen Grundstück Schmutzwasserleitungen verlegt, betreibt, unterhält, erneuert und erforderlichenfalls wieder beseitigt. Die Grundstücke dürfen hierzu jederzeit betreten werden. Die Eintragung hat jeweils mit der Maßgabe

zu erfolgen, dass die Stadt berechtigt ist, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Die Dienstbarkeiten müssen im Rang vor sämtlichen Grundpfandrechten eingetragen werden. Helma ist verpflichtet, ggf. für entsprechende Rangrücktritte zu sorgen.

- (3) Die Pflicht zur Bewirkung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird jeweils fällig, soweit und sobald die hiervon betroffenen Anlagen durch die AKG abgenommen wurden, allerdings jeweils nur, sobald sämtliche auf einem bestimmten Grundstück verlegten und errichteten nach diesem Vertrag an die AKG zu übereignenden Abwasseranlagen abgenommen wurden.

§ 8

Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten

- (1) Helma ist Eigentümerin der folgenden Grundstücke [Auflistung nach Grundbuchbezeichnungen] (Belastungsgegenstände).
- (2) Helma bewilligt und beantragt unwiderruflich die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt mit dem in § 7 Abs. 2 und mit der dort in Bezug genommenen Anlage 4 beschriebenen Inhalt in den Grundbüchern der Belastungsgegenstände.
- (3) Die Dienstbarkeiten sollen ohne wertmindernde Vorlasten in Abteilung II und im Rang vor sämtlichen Grundpfandrechten eingetragen werden. Sollte diese Rangstelle vorerst nicht verschafft werden können, wird zunächst jeweils die Eintragung an rangbereiter Stelle bewilligt und beantragt.
- (4) Der beurkundende Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und bevollmächtigt, alle Urkundsbeteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten sowie sämtliche für die Wirksamkeit und Durchführung dieser Urkunde etwa erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen für sie anzufordern und entgegenzunehmen. Sämtliche in dieser Urkunde gestellten Anträge sind nicht als einheitliche Anträge zu behandeln, sondern können getrennt voneinander gestellt, geändert oder zurückgenommen werden. Die Vertragsparteien weisen den beurkundenden Notar jedoch unwiderruflich an, die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur dinglichen Absicherung der von der Helma an die AKG zu übereignenden Abwas-

seranlagen jeweils erst dann zu bewirken, wenn Helma und AKG gegenüber dem beurkundenden Notar übereinstimmend erklären, dass für die Anlagen auf einem bestimmten Grundstück die Abnahme vollständig erfolgt ist. Helma und AKG sind wechselseitig verpflichtet, diese Erklärung abzugeben, sobald die Abnahme jeweils erfolgt ist.

- (5) Die Angestellten des beurkundenden Notars [] werden jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit bevollmächtigt, abändernde und ergänzende Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben und Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen. Die Vollmacht umfasst Erklärungen zu dinglichen Rechten und deren Rangverhältnissen im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung und Belastung des durch diese Urkunde betroffenen Grundvermögens. Von der Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder dessen Notarsozien Gebrauch gemacht werden.

§ 9

Verkehrerschließung in den Bereichen nördlich des Hafenbeckens

- (1) Stadt und Helma ist bewusst, dass die Straßen und Wege nördlich des Hafenbeckens durch die teilweise von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption abweichende verdichtete bauliche Nutzung voraussichtlich einer höheren als ursprünglich erwarteten Verkehrsbelastung ausgesetzt sein werden. Dies wird nach der jetzigen Erwartung von Stadt und Helma sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr betreffen.
- (2) Helma wird durch ein geeignetes Planungsbüro auf eigene Kosten ein Verkehrskonzept entwerfen lassen und der Stadt vorliegen. Die Stadt wird diesen Entwurf in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörden prüfen und dabei sowie bei Entscheidungen über straßenrechtliche oder straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen die berechtigten Interessen der Helma angemessen berücksichtigen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Helma die Erschließung für das bauordnungsrechtlich bereits genehmigte abweichende Konzept erst ermöglicht, um Schäden von der öffentlichen Hand abzuwenden. Stadt und Helma verfolgen – im Rahmen des rechtlich Zulässigen – gleichermaßen das Ziel, den fließenden und ruhenden Verkehr so weit zu begrenzen, wie dies angesichts der begrenzten Zahl der vorhandenen

privaten und öffentlichen Stellplätze zur Erreichung ordnungsgemäßer Verkehrsverhältnisse erforderlich ist.

§ 9 10

Ausfertigungen, Nebenabreden, Änderungen, salvatorische Klausel

- (1) Der Vertrag wird zunächst dreifach ausgefertigt. Stadt, Helma und AKG erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form vorgeschrieben ist.
- (3) Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als unwirksam erweisen, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Stadt und Helma verpflichten sich, etwaige unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
- (4) Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Abwicklung trägt Helma, soweit nicht in den vorstehenden Bestimmungen andere Regelungen konkret getroffen wurden. Insbesondere trägt Helma die Notargebühren und Grundbuchkosten.

[ggf. noch weitere Klauseln zur notariellen Abwicklung und zu Kosten]