

Öffentlich-rechtlicher Vertrag
über die Erstellung der Verkehrsanlagen für
„Port Olpenitz“

zwischen der

Stadt Kappeln

Reeperbahn 2, 24376 Kappeln
vertreten durch den Bürgermeister

- nachstehend Stadt -

und der

Port Olpenitz GmbH

Biedermannweg 6, 14502 Berlin
vertreten durch Herrn Jaska Harm

- nachstehend Investor -

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Investor beabsichtigt, auf den Flurstücken innerhalb des Bebauungsplanentwurfs Nr. 65 „Port Olpenitz“ ein Bauvorhaben – Errichtung der Ferienanlage Port Olpenitz – zu verwirklichen.
Im Zusammenhang hiermit sind Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und weitere Maßnahmen zu treffen.

- (2) Die Stadt überträgt dem Investor gemäß § 124 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Erstellung der Verkehrsanlagen (siehe dazu im Einzelnen § 4 Abs. 1 dieses Vertrages) im Erschließungsgebiet. Die Grenzen des Erschließungsgebietes ergeben sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan mit Stand vom 19. Juni 2009; er ist Bestandteil dieses Vertrages.

- (3) Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Maßnahmen durch den Investor entstehen, trägt er selbst.

Nicht zu den Kosten zählen die Aufwendungen und Sachmittel, die im Rahmen der Aufgabenerfüllung durch die Inanspruchnahme der Mitarbeiter der Stadt sowie der Ehrenbeamten und der ehrenamtlich Tätigen der Stadt anfallen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Soweit nachstehend nichts Gegenteiliges vereinbart wird, richtet sich der Umfang und Ausbau der Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den folgenden Plänen, die Bestandteil dieses Vertrages sind:

Anlage 2: Widmungsplan

§ 3

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die von ihm zu erstellenden Anlagen entsprechend den Vorgaben dieses Vertrages bis zum 31. Dezember 2014 herzustellen. Die Anlagen sind darüber hinaus zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen und müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.
- (2) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist (mindestens 1 Monat) zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4

Art und Umfang der Anlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,

b) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich:

- Fahrbahnen,
- Parkflächen,
- Geh-, Fuß- und Radwege,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbeleuchtung,
- Straßenbegleitgrün,
- Straßenbenennungsschilder,
- Verkehrszeichen,

und zwar jeweils nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

(2) Der Investor hat notwendige baurechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen beziehungsweise Anzeigen einzuholen und der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

§ 5

Vereinbarungen zur Bauausführung

(1) Dem Investor obliegt es, die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieser Maßnahmen zu schaffen und sich mit den zuständigen Versorgungsunternehmen und Behörden so rechtzeitig ins Benehmen zu setzen, dass eine sinnvolle und zügige Durchführung der Arbeiten gewährleistet ist. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass für die Erschließung des Vorhabens notwendige Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationskabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen, Hausanschlüsse etc.) vor Inangriffnahme der Straßenarbeiten verlegt werden, soweit dies erforderlich ist, und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird.

- (2) Hinsichtlich der Ausführung der einzelnen, nach diesem Vertrag vom Investor zu erstellenden Erschließungsanlagen treffen die Vertragsparteien nachstehende Regelungen:

a) Straßenbeleuchtung

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung und die Auswahl der hierfür vorgesehenen Lampen hat der Investor im Einvernehmen mit der Stadt zu veranlassen.

Die Straße vom Knotenpunkt Olpenitzer Dorfstraße / Landesstraße bis zum Gelände Port Olpenitz wird ausgeleuchtet. Diese Beleuchtung wird als Adaptationsstrecke ausgelegt. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor.

b) Straßenbau

Der Ausbau der Straßen und Parkplätze innerhalb des Erschließungsgebietes erfolgt in ihren Breiten wie im Bebauungsplan Nr. 65 festgelegt. Die Ausführungsplanung bedarf vor Baubeginn der Zustimmung der Stadt. Die Baumaßnahme erfolgt entsprechend der technischen Regelwerke.

c) Beschilderung

Sämtliche nach der Straßenverkehrsordnung erforderlichen Verkehrszeichen und Straßenbenennungsschilder innerhalb des Erschließungsgebietes werden im Rahmen der Erschließung durch den Investor mit hergestellt. Die Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgt durch die Stadt.

Für wegweisende Beschilderungen innerhalb des Stadtgebietes trägt der Investor die Kosten.

- (3) Der Baubeginn ist der Stadt Kappeln vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist jederzeit berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
Abweichungen von der vorgesehenen Planung bedürfen der vorherigen Genehmigung der Stadt.

§ 6

Haftung, Verkehrssicherung und Gefahrtragung

- (1) Der Investor hat im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Investor übernimmt im Verhältnis zur Stadt sämtliche Verpflichtungen, die mit dem Bau und der Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Wege im Erschließungsgebiet zusammenhängen (vgl. §§ 10 Absatz 1, 16 Absatz 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)).
- (3) Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der von ihm durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wo verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei, die von Dritten gegen die Stadt erhoben werden. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (4) Der Investor gewährleistet während der gesamten Tiefbauarbeiten die Reinigung der Zufahrtstraßen zum Erschließungsgebiet, sofern Verschmutzungen durch ihn oder durch von ihm beauftragte Unternehmen verursacht werden.
- (5) Bis zur Abnahme trägt der Investor die Gefahr des zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der von ihm zu erstellenden Erschließungsanlagen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Investor hat seine Leistung so zu erstellen, dass sie zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Rechts- und Sachmängeln ist. Hierzu ist insbesondere erforderlich, dass seine Leistung 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) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Stadt zu setzenden, angemessenen Frist durch den Investor zu beseitigen. Werden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

§ 8

Übernahme der Anlagen

- (1) Der Investor erteilt schon jetzt seine Zustimmung zur Widmung der in der **Anlage 2** näher bezeichneten Flächen für den öffentlichen Verkehr.
Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt weiterhin beim Investor.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die in der **Anlage 2** gekennzeichneten Wasserflächen jederzeit und unentgeltlich der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, den in der **Anlage 2** gekennzeichneten Strandabschnitt jederzeit und unentgeltlich der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

§ 9

Weitere Maßnahmen zur Erschließung des Vertragsgebietes

Der Investor verpflichtet sich ferner, sofern rechtlich erforderlich, mit der Abwasserentsorgung Kappeln GmbH und den sonstigen Versorgungsträgern bis zum 30. Juni 2010 entsprechende Verträge über die Herstellung, die Übergabe und den Betrieb der Abwasseranlagen bzw. sonstiger Versorgungsanlagen zu vereinbaren und erklärt seine Zustimmung dazu, dass die Grundstücksflächen im Bereich des Erschließungsgebietes in dem hierfür notwendigen Umfang für die Unterhaltung und den Betrieb der Abwasseranlagen und sonstiger Versorgungsanlagen benutzt werden dürfen. Diese Zustimmung umfasst auch eine dingliche Absicherung der vorgenannten Rechte.

§ 10

Kostenbeteiligung der Stadt

- (1) Eine Beteiligung der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 Absatz 1 Satz 3 BauGB kommt nicht in Betracht.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass alle Kosten und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Ausführung der Erschließung für das Vorhaben entstehen, Gegenstand der Herstellungskosten sind und vom Investor gezahlt werden.

§ 11

Kostenbeteiligung des Investors

- (1) Für Straßenbaumaßnahmen und Verkehrssicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Verkehrskreisels an der Kreuzung Ostseestraße / Barbarastraße übernimmt der Investor die städtischen Anteile der Erstellungskosten.

Wird auf dem Gebiet der Marinewaffenschule eine weitere große verkehrserzeugende Anlage errichtet, so teilen sich jedoch die Kosten auf beide Investoren entsprechend der Größe der prognostizierten Verkehrsströme für ihre jeweilige Anlage auf. Sofern der Investor in diesem Falle bereits die Kosten nach Satz 1 in voller Höhe übernommen hat, wird ihm der Anteil an den Kosten, der nach Satz 2 auf die Marinewaffenschule entfallen soll, von der Stadt zurückerstattet.

- (2) Für weitere Maßnahmen (insbesondere Straßenbau-, Lärmschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen), die der zuständige Straßenbaulastträger in Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Vorhabens Port Olpenitz an der Ostseestraße (L 286) durchführt, übernimmt der Investor die städtischen Anteile der Erstellungskosten.

Bei Streit über die Erforderlichkeit der Maßnahmen kann jede der Vertragsparteien die Erstellung eines Gutachtens über die Erforderlichkeit durch einen unabhängigen Sachverständigen verlangen. Können die Vertragsparteien sich über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so werden die Parteien den Präsidenten der zuständigen IHK um die Benennung eines Sachverständigen bitten. Die Beauftragung des Sachverständigen erfolgt durch beide Parteien gemeinsam. Die Kosten für das Gutachten tragen die Parteien je zur Hälfte.

- (3) Für Maßnahmen (insbesondere Straßenbau-, Lärmschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen), die der zuständige Straßenbaulastträger in Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Vorhabens Port Olpenitz im Bereich der Kreuzung B 201/B 199 durchführt, übernimmt der Investor die städtischen Anteile der Erstellungskosten.

Bei Streit über die Erforderlichkeit der Maßnahmen kann jede der Vertragsparteien die Erstellung eines Gutachtens über die Erforderlichkeit durch einen unabhängigen Sachverständigen verlangen. Können die Vertragsparteien sich über die Person des Sachverständigen nicht einigen, so werden die Parteien den Präsidenten der zuständigen IHK um die Benennung eines Sachverständigen bitten. Die Beauftragung des Sachverständigen erfolgt durch beide Parteien gemeinsam. Die Kosten für das Gutachten tragen die Parteien je zur Hälfte.

- (4) Die Stadt und der Investor sind sich darüber einig, dass der städtische Anteil der Erstellungskosten, die der Investor gemäß den vorstehenden Regelungen zu tragen hat, insbesondere sämtliche Kosten umfasst, die der Stadt aus der Rahmenvereinbarung entstehen, die am 19. bzw. 21. Mai 2008 zwischen dem Land Schleswig-Holstein - Straßenbauverwaltung -, handelnd für das Land und für die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den LBV-SH, Niederlassung Flensburg, und der Stadt abgeschlossen worden ist. Der Inhalt dieser Rahmenvereinbarung ist dem Investor bekannt.
- (5) Der Investor beteiligt sich zur Hälfte an den Kosten für ein zukünftiges Verkehrsgutachten der Stadt Kappeln. Sofern die Kosten einen Betrag von 10.000,- € nicht übersteigen, trägt der Investor die Kosten für das Gutachten in voller Höhe.

§ 12

Brandschutz

- (1) Zum Zwecke des abwehrenden Brandschutzes wird durch einen anerkannten Sachverständigen ein Brandschutzkonzept erstellt. Die Kosten hierfür trägt der Investor. Bei Streit über die Ergebnisse des Sachverständigen kann jede der Vertragsparteien die Erstellung eines weiteren Brandschutzkonzeptes durch einen unabhängigen Sachverständigen verlangen. Können die Vertragsparteien sich über die Person dieses Sachverständigen nicht einigen, so werden die Parteien den Präsidenten der zu-

ständigen IHK um die Benennung eines Sachverständigen bitten. Die Beauftragung des Sachverständigen erfolgt durch beide Parteien gemeinsam. Die Kosten für das Gutachten tragen die Parteien je zur Hälfte.

- (2) Auf Basis des Konzeptes erstellt der Investor einen Feuerwehrplan.
- (3) Der Brandschutz für die Anlage ist seitens des Investors an den Anforderungen auszurichten, die sich aus dem erstellten Brandschutzkonzept ergeben. Unberührt hiervon bleiben weitergehende Verpflichtungen des Investors, die sich aus dem Gesetz oder erteilten Baugenehmigungen ergeben.
- (4) Nach dem Brandschutzkonzept gegebenenfalls zusätzlich benötigte Feuerwehreinsatzmittel, Einsatzfahrzeuge, Infrastruktur, Löschwasser, Sonderlöschmittel sowie sonstige Mittel und Einrichtungen sind vom Investor auf seine Kosten zu beschaffen und dauerhaft bereitzustellen.
Erforderliche Einsatzfahrzeuge samt Ausstattung werden in Olpenitz bei der Ortsfeuerwehr stationiert.
Sofern eine öffentliche Ausschreibung des Beschaffungsvorgangs erforderlich ist, wird die Stadt in Abstimmung mit dem Investor für die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens Sorge tragen. In diesem Falle ist der Investor verpflichtet, der Stadt bzw. dem öffentlichen Auftraggeber sämtliche für die Anschaffung entstehenden Kosten (inklusive der Kosten der Ausschreibung usw.) zu ersetzen.
- (5) Zur Sicherstellung des Brandschutzes von der Wasserseite her ist ein Boot erforderlich, das der städtischen Feuerwehr zur dauerhaften Benutzung zur Verfügung steht. Das Boot hat den Anforderungen zu genügen, die in dem Brandschutzkonzept näher beschrieben sind.
Das Boot wird in Port Olpenitz stationiert.
Der Investor wird die Beschaffung eines solchen Feuerlöschbootes auf seine Kosten vornehmen.
- (6) Sofern das Brandschutzkonzept ergibt, dass mit dem Personal der Freiwilligen Feuerwehr Olpenitz eine ausreichende Gefahrenabwehr nicht sichergestellt ist, kann die Stadt vom Investor die Aufstellung einer Betriebsfeuerwehr fordern. Einrichtung und Umfang der Feuerwehr (Personal- und Sachmittel) werden von der Stadt entsprechend den üblichen Erfordernissen festgelegt.

§ 13

Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Infolge der durch das Vorhaben bedingten Zunahme des Verkehrslärms ist die Gewährung von Lärmschutz entsprechend den nachfolgenden Maßgaben erforderlich. Die Kosten für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen trägt der Investor.
- (2) Im Bereich der bestehenden Bebauung im Einfahrtsbereich der Anlage sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch erst bei Umbaumaßnahmen o.ä. zu beachten. Zum Schutz der bestehenden Bebauung verpflichtet der Investor sich daher dazu, an der bestehenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen in der Form durchzuführen, wie sie (etwa im Falle eines Umbaus) nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen wären.
- (3) In Bezug auf die Bebauung entlang der L 286 soll den dort befindlichen, schutzbedürftigen Nutzungen Lärmschutz gewährt werden, sofern es – nach einer auf den jeweiligen Immissionsort bezogenen Lärmprognose – zu einer vorhabenbedingten Lärmzunahme kommt, die die Erheblichkeitsschwelle im Sinne der 16. BImSchV (= Zunahme um mindestens 3 dB(A)) erreicht, und dies zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führt. Die Eigentümer der hiervon betroffenen Gebäude haben – bezogen auf den jeweiligen Immissionsort – einen durch diesen Vertrag begründeten, direkten Rechtsanspruch gegen den Investor auf Entschädigung für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen. Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der 24. BImSchV.
- (4) Passiver Schallschutz soll des Weiteren im Bereich der straßennahen Bebauung in Kappeln entlang des Straßenabschnittes gewährt werden, der von der Kreuzung L 286/B 203 einerseits und der Kreuzung B 201/B 199 andererseits begrenzt wird. Voraussetzung für die Gewährung von Lärmschutz ist hier, dass es – nach einer auf den jeweiligen Immissionsort bezogenen Lärmprognose – zu einer vorhabenbedingten Lärmzunahme kommt und dies zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung der in der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) festgeschriebenen Sanierungsgrenzwerte führt.

Die Eigentümer der hiervon betroffenen Gebäude haben – bezogen auf den jeweiligen Immissionsort – einen durch diesen Vertrag begründeten, direkten Rechtsanspruch gegen den Investor auf Entschädigung für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen. Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der 24. BImSchV.

- (5) Die nach den Absätzen 3 und 4 gegebenenfalls erforderlichen Lärmprognosen sind durch den Investor auf seine Kosten zu erstellen.

§ 14

Öffentliche Bedürfnisanstalten

Der Investor hat dafür zu sorgen, dass im Vertragsgebiet öffentliche Bedürfnisanstalten in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

§ 15

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung seiner vertraglichen Verpflichtungen stellt der Investor der Stadt eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000.000,- € (i.W.: drei Millionen Euro). Die Sicherheitsleistung kann nach Wahl des Investors in Form:
- a) einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und zeitlich unbegrenzten Bürgschaft eines in einem Mitgliedsland der Europäischen Union ansässigen Kreditinstitutes, soweit dieses Mitglied einer Sicherheitseinrichtung im Sinne des § 23 a des Kreditwesengesetzes ist, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, oder,
 - b) als Einzahlung der Summe auf ein Konto bei einem Kreditinstitut nach Buchstabe a) erbracht werden, wobei das Konto mit einem Sperrvermerk zugunsten der Stadt zu versehen ist. Der Betrag muss jederzeit verfügbar sein., oder,
 - c) in Form einer Patronatserklärung entsprechend dem Muster, das diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügt ist.

- (2) Der Investor ist in Bezug auf alle nach diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Bauleistungen verpflichtet, sich von den bauausführenden Unternehmen eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von mindestens 5 % der jeweiligen Baukosten für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren einräumen zu lassen.
- (3) Die Sicherheit nach Absatz 1 ist zurückzugeben, wenn die nach diesem Vertrag vom Investor zu erstellenden Erschließungsanlagen fertig gestellt und von der Stadt abgenommen worden sind und der Investor seine Gewährleistungsansprüche gegen die beauftragten, bauausführenden Unternehmen zusammen mit der Gewährleistungsbürgschaft nach Absatz 2 an die Stadt abgetreten hat.
Trotz erfolgter Abtretung der Gewährleistungsansprüche bleibt im Verhältnis zur Stadt der Investor dafür verantwortlich, die Mängel zu beseitigen und die Gewährleistungsansprüche gegenüber den beauftragten Unternehmen durchzusetzen.
- (4) Der Investor unterwirft sich hinsichtlich seiner aus diesem Vertrag resultierenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 128 LVwG.

§ 16

Schlussbestimmungen

- (1) Der Investor ist nicht berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne schriftliche Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- (2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung der Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, beeinträchtigt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben bzw. die Lücke unverzüglich geschlossen wird.
- (4) Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Schließung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertrags-

schließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

§ 17

Wirksamwerden

Der Vertrag wird am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Kappeln wirksam. Sollten vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 der Stadt Kappeln Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden, wird dieser Vertrag bereits vorher mit der Vollziehbarkeit der ersten Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB wirksam.

Kappeln, den 7/10/2009

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister



(Roman Feodoria)
Bürgermeister

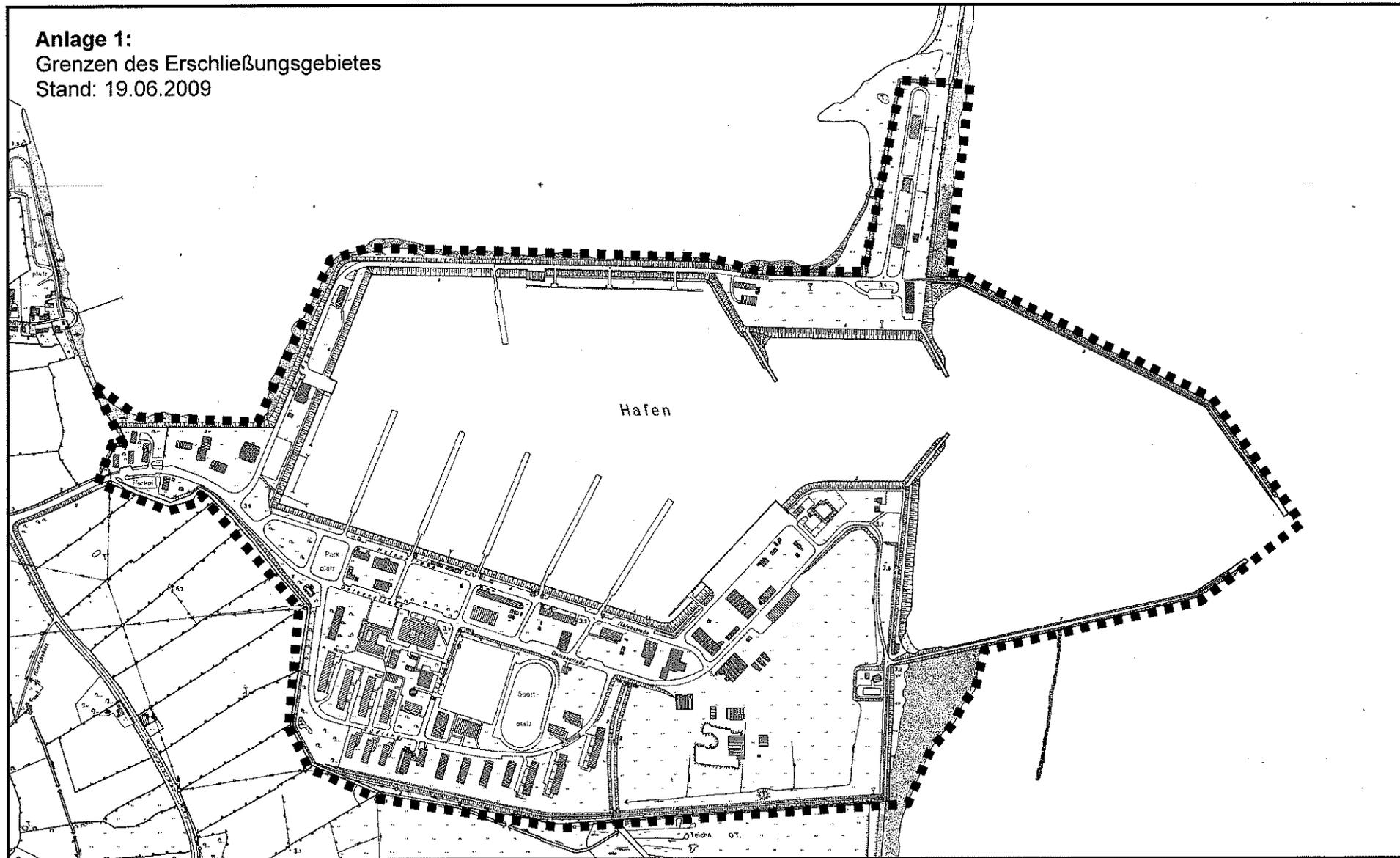


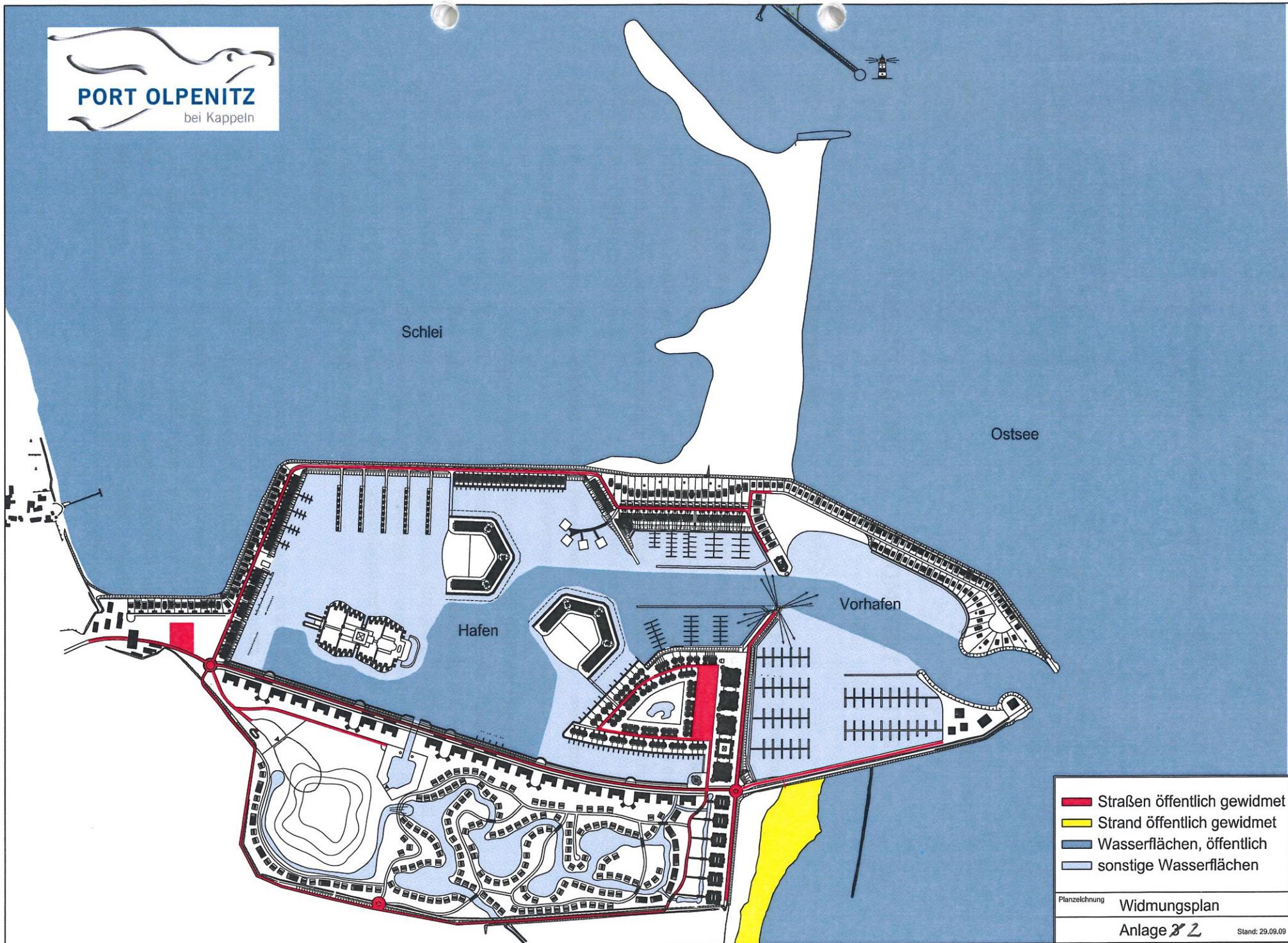
Investor
Port Olpenitz GmbH



(Jaska Harm)
Geschäftsführer

Anlage 1:
Grenzen des Erschließungsgebietes
Stand: 19.06.2009





- Straßen öffentlich gewidmet
- Strand öffentlich gewidmet
- Wasserflächen, öffentlich
- sonstige Wasserflächen

Anlage 3

Letterhead of American Realty Investor, Inc.

Stadt Kappeln
Der Bürgermeister
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

PATRONATSERKLÄRUNG

COMFORT LETTER

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Dear Mr. Mayor,

wir, American Realty Investors, Inc (NYSE: ARL), haben davon Kenntnis, dass die Stadt Kappeln am 7. Oktober 2009 mit der Port Olpenitz GmbH den **Öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Erstellung der Verkehrsanlagen für „Port Olpenitz“** schließt.

We, American Realty Investors, Inc (NYSE: ARL), are aware that the City of Kappeln enters on October 7, 2009, into the **Contract Governed by Public Law on the Setup of Public Infrastructure Facilities in “Port Olpenitz”** with Port Olpenitz GmbH.

Dies vorausgeschickt, erklären wir folgendes:

Now and therefore, we state the following:

Wir werden dafür Sorge tragen, dass die Port Olpenitz GmbH bis zur vollständigen Erfüllung ihrer Leistungspflichten aus dem o. g. Vertrag in der Weise finanziell ausgestattet bleibt, dass sie jederzeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem genannten Vertrag in der Lage ist.

We will ensure that Port Olpenitz GmbH will, until the complete discharge of all its obligations under the above mentioned agreement, dispose of sufficient financial resources to comply with all its duties and obligations under said agreement.

Soweit wir aufgrund vorstehendem Satz zu Leistungen an die Port Olpenitz GmbH oder an die Stadt Kappeln und/oder an dritte Personen verpflichtet sind, endet unsere Leistungspflicht, wenn wir im Bedarfsfall wertmäßig einen Betrag von insgesamt max. EUR 3.000.000,- an die Stadt Kappeln oder an

If and to the extent that we are obligated to effect payments to Port Olpenitz GmbH, to the City of Kappeln or to third persons, our obligation to effect such payments ends once we have paid out a maximum amount of EUR 3.000.000,- to Port Olpenitz GmbH, to the City of Kappeln or to such third parties to

Dritte in Erfüllung unser Verpflichtung discharge our obligation hereunder.
geleistet haben.

Alle Ansprüche und Verpflichtungen aus dieser Patronatserklärung unterliegen deutschem Recht (ohne die Verweisungsregelung des internationalen Privatrechts) und werden entsprechend deutschem Recht ausgelegt.

All duties and obligations hereunder shall be governed by German law (excluding principals of conflicts of law) and shall be construed in accordance with German law.

Gerichtsstand bei eventuellen Streitigkeiten ist Flensburg.

Venue shall be Flensburg.

Der für diese Patronatserklärung maßgebliche Text ist derjenige, der in deutscher Sprache abgefasst ist. Bei einer unterschiedlichen Auslegung des deutschsprachigen und des englischsprachigen Textes hat der deutschsprachige Text Vorrang

The text decisive for this comfort letter is the one written in German language. Therefore, in case of different interpretation of the German and the English text, the German text shall take priority.

Ort: _____

City: _____

Datum: _____

Date: _____

American Realty Investors, Inc
[*signatory's position*]

American Realty Investors, Inc
[*signatory's position*]

AMERICAN REALTY INVESTORS, INC.
a Nevada corporation

CERTIFICATE OF INCUMBENCY
AND
AUTHORIZATION

I, [*signatory's name*], refer to the comfort letter of American Realty Investors, Inc. (the „Company“) for Port Olpenitz GmbH in favour of the City of Kappeln dated [...] 2009 (the “Comfort Letter”). I do hereby certify that

- (i) I am the duly elected [*signatory's position*] of the Company and as such officer I am authorized to make and deliver this certificate on behalf of the Company,
- (ii) I am authorized to execute the Comfort Letter in the name of and on behalf of the Company, and
- (iii) the Comfort Letter would not breach any guaranteeing or similar limit/restriction binding on the Company.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunder set my hand this[...] day of [...], 2009.

[*signatory's name and position*]

State of Texas

County of Dallas

Before me, a notary public, on this [...] day of [...], 2009, personally appeared [*signatory's name*], known to me to be the person whose name is subscribed to the foregoing document and being by me first duly sworn, declared that the statements herein contained are true and correct.

[*notary public's name*]
Notary Public, State of Texas