

Urkundenrolle - Nummer

Verhandelt zu Hanau am .....

Vor mir,

**Notar Uwe Steinkrüger**  
mit dem Amtssitz in Hanau  
im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt am Main

erschieden heute:

1. Herr Bürgermeister Stefan Erb, geb. 2.4.1973, dienstansässig Am Rathaus 3, 63526 Erlensee ausgewiesen durch gültigen amtlichen Personalausweis
2. Frau Erste Stadträtin Birgit Behr, geb. 5.3.1955, dienstansässig Am Rathaus 3, 63526 Erlensee ausgewiesen durch gültigen amtlichen Personalausweis

beide handelnd nicht für sich selbst, sondern als Mitglieder des Magistrats für  
die Stadt Erlensee, Am Rathaus 3, 63526 Erlensee

- nachstehend in der Urkunde „**Stadt**“ genannt –

3. Herr Reimund Kaleve, geb. ..., ... ausgewiesen durch gültigen amtlichen Personalausweis  
dieser handelnd nicht für sich selbst, sondern als vollmachtloser Vertreter der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (welche diese Verträge nachgenehmigen wird), Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt am Main, eingetragen beim AG Frankfurt am Main unter HRB 6712.

- nachstehend in der Urkunde „**Investor**“ genannt -

Die Stadt und der Investor sind jeweils eine „**Partei**“ und zusammen die „**Parteien**“.

Die Erschienenen wurden durch den beurkundenden Notar (nachstehend "**Notar**" genannt) vorab über die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG belehrt und erklärten auf Befragen, dass eine Vorbe-fassung des Notars im Sinne dieser Vorschrift nicht vorliegt. Über die Angabepflicht nach dem Geldwä-schegesetz belehrt, erklärten die Erschienenen, dass sie bzw. die von ihnen Vertretenen ausschließlich für eigene Rechnung handelt, soweit nicht in dieser Urkunde anders offengelegt.

Die Erschienenen erklären handelnd wie angegeben mit der Bitte um Beurkundung:

Wir schließen folgenden

**Teil A.**

**Tauschvertrag**  
**mit Auflassung**

**1. TAUSCHGEGENSTAND**

**1.1 Grundbesitz Stadt**

Die Stadt ist Alleineigentümerin des nachfolgend definierten Grundbesitzes, eingetragen bei dem Amtsgericht Hanau, im Grundbuch von Langendiebach, **Blatt 4425**,

- a) lfd. Nr. 1 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/28, Verkehrsfläche, Waldsiedlung, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 211 m<sup>2</sup>;
- b) lfd. Nr. 2 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/35, Verkehrsfläche, Waldsiedlung, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 861 m<sup>2</sup>;
- c) lfd. Nr. 3 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/47, Verkehrsfläche, Waldsiedlung, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 3185 m<sup>2</sup>
- d) lfd. Nr. 4 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 3/3, Verkehrsfläche, John-F.-Kennedy-Str., mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 3.633 m<sup>2</sup>

- nachstehend "**Grundbesitz Stadt**" genannt –

**1.2 Grundbesitz Investor**

Der Investor ist Alleineigentümer des nachfolgend definierten Grundbesitzes, eingetragen bei dem Amtsgericht Hanau, im Grundbuch von Langendiebach,

- a) Blatt 4020, lfd. Nr. 25 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/36, Gebäude- und Freifläche, Markwaldsiedlung 6, 6a, 6b, 6c, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 3.055 m<sup>2</sup>;
- b) Blatt 4020, lfd. Nr. 30 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/51, Erholungsfläche, Zum Fliegerhorst 1, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 836 m<sup>2</sup>;
- c) Blatt 4020, lfd. Nr. 31 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/55, Gebäude- und Freifläche, Markwaldsiedlung 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 5.869 m<sup>2</sup>;
- d) Blatt 4020, lfd. Nr. 34 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/69, Gebäude- und Freifläche, Markwaldsiedlung 1, Zum Fliegerhorst 3, 5, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 2.959 m<sup>2</sup>;
- e) Blatt 4020, lfd. Nr. 41 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/76, Gebäude- und Freifläche, Markwaldsiedlung 3, 3a, 3b, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 5.369 m<sup>2</sup>;
- f) Blatt 4191, lfd. Nr. 4 Gemarkung Langendiebach, Flur 25, Flurstück 2/75, Gebäude- und Freifläche, Zum Fliegerhorst 9, 9a, mit einer grundbuchlich verzeichneten Größe von 1.920 m<sup>2</sup>;

- nachstehend "**Grundbesitz Investor**" genannt –

- 1.3 Der Grundbesitz der Stadt ist in **Abteilung II** und **III** des Grundbuchs unbelastet. Der Grundbesitz des Investors ist in Abt. II des Grundbuches wie folgt belastet:

lfd. Nr. 4, Grundstück nach 1.2 c): beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorrecht) für die EAM, Geibelstraße 22, Hanau;

lfd. Nr. 5, Grundstück nach 1.2 c): beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die Gasversorgung Main-Kinzig GmbH (Main-Kinzig-Gas), 63571 Gelnhausen

und in Abt. III unbelastet.

- 1.4 Das Baulastenverzeichnis des Grundbesitzes Stadt und des Grundbesitzes Investor hat der Notar nicht eingesehen und der Notar weist darauf hin, dass den Parteien die Möglichkeit offensteht, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen. Die Stadt und der Investor erklären wechselseitig, dass keine Baulasten bestehen, sie selbst keine weiteren Anträge auf Eintragung von Baulasten zulasten des jeweiligen Grundbesitzes zugestimmt haben und sie sich hiermit verpflichten, ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei auch künftig keinen Anträgen auf Eintragung von Baulasten zuzustimmen.
- 1.5 Die Stadt erklärt, dass der Grundbesitz nach ihrer Kenntnis Denkmalschutz als Teil eines Ensembles unterliegt und das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann.

## 2. TAUSCHVERTRAG

### 2.1 Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung

Der Tauschvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die Stadtverordnetenversammlung diesem Vertrag zustimmt. Eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung strebt die Stadt für die Sitzung am 14.09.2023 an. Sollte die Bedingung nicht bis zum 31.12.2023 eingetreten sein, kann sie endgültig nicht mehr eintreten. Der Eintritt der Bedingung ist dem Notar von der Stadt durch Übersendung eines einfachen Protokollauszuges über die Niederschrift der Stadtverordnetenversammlung nachzuweisen.

### 2.2 Tauschabrede

Aus dem Grundbesitz der Stadt nach Ziffer 1.1 und dem Grundbesitz des Investors nach Ziffer 1.2 werden jeweils ca. 2.87504 m<sup>2</sup> ~~noch zu vermessende~~ Teilflächen untereinander getauscht, im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) ersichtlich, jeweils mit allen damit verbundenen Rechten, allen Bestandteilen sowie Zubehör, letzteres soweit es im Eigentum der Stadt bzw. des Investors steht, nachstehend insgesamt "**Tauschgegenstand**" genannt. Die Tauschflächen der Stadt entsprechen nach der beigefügten Berechnung der Besitzflächen flächenmäßig den Tauschflächen des Investors (**Anlage 2**). Die Parteien sind sich einig, dass die getauschten Flächen bis zu einer flächenmäßigen Abweichung von 7,5 % gegenüber der obenstehenden Fläche von 2.87504 m<sup>2</sup> als gleichwertig betrachtet werden und eine Auf- und Abzahlung in diesem Toleranzbereich nicht erfolgt. Sofern die flächenmäßige Abweichung die Toleranz von 7,5 % übersteigt, einigen sich die Parteien auf Grundlage der jeweils aktuellen im Bodenrichtwertinformationssystem Hessen dargestellten Bodenrichtwerten auf einen gerechten Ausgleich in Geld.

### 2.3 Übernommene Belastungen

Die Parteien haben der jeweils anderen Partei das Eigentum am Tauschgegenstand frei von Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen. Dies gilt nicht für die in 1.3 genannten Belastungen, die die Stadt übernimmt.

## 2.4 Keine weiteren Anträge

Der Notar hat den Grundbuchinhalt hinsichtlich des Grundbesitzes gemäß Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2 durch Einsicht in von ihm online heute eingeholte Grundbuchauszüge überprüft sowie sich durch heutige Einsicht in die Markentabelle und den Aktualitätsnachweis online vergewissert, dass der Grundbuchauszug dem aktuellen Stand entspricht und keine unerledigten Anträge auf Eintragungen in das Grundbuch in der Markentabelle eingetragen sind. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, keine weiteren Belastungen eintragen zu lassen oder zu bewilligen und auch keine entsprechenden Verpflichtungserklärungen abzugeben.

Die Parteien erklären wechselseitig, dass über den in Ziffer 1 aufgeführten Inhalt des Grundbuchs keine Veränderungen beantragt oder bewilligt sind und ihnen auch keine Verpflichtungen hierzu und keine unerledigten Anträge zur Eintragung im Grundbuch bzw. im Baulastenverzeichnis bekannt sind.

## 3. ÜBERGANG VON BESITZ, NUTZEN UND LASTEN

3.1 Die Besitzübergabe erfolgt am Tag nach Bestandskraft der Entwidmung des Tauschgegenstands als öffentliche Verkehrsfläche, nachstehend "**Übergabetag**" genannt. Die Stadt und der Investor sind berechtigt und auch verpflichtet, sich am Übergabetag unmittelbar in den Besitz des jeweiligen Tauschgegenstandes zu setzen.

3.2 Am Übergabetag gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die jeweils andere Partei über. Nutzungen und Lasten werden nach dem Verhältnis der Zeit auf den Übergabetag verrechnet, d. h. insbesondere, dass bezogen auf den Übergabetag nicht abschnittsgerecht zu entrichtende Zahlungen *pro rata temporis* zwischen Stadt und Investor aufzuteilen sind.

3.3 Alle den Tauschgegenstand betreffenden laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Grundsteuer, und alle sonstigen Lasten tragen die Parteien in Bezug auf ihren in Ziffern 1.1 und 1.2 genannten Grundbesitz im Verhältnis zur jeweils anderen Partei bis zum Übergabetag, danach werden diese von der jeweils anderen Partei getragen, soweit nicht in diesem Grundstückstauschvertrag abweichend vereinbart. Die Stadt und der Investor garantieren wechselseitig, dass alle vorstehend genannten Abgaben, Steuern und Beiträge bis zum Übergabetag durch die Stadt bzw. den Investor bezahlt sind oder werden und bis zum Übergabetag keine Rückstände bestehen.

3.4 Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, vom heutigen Tag an irgendwelche Veränderungen am Tauschgegenstand in Bezug auf ihren in Ziffern 1.1 und 1.2 genannten Grundbesitz nicht mehr vorzunehmen, wenn die jeweils andere Partei nicht ausdrücklich zustimmt, und Verträge (einschl. Miet-/Pacht-/Nutzungsverhältnisse) in Bezug auf den Tauschgegenstand ohne Zustimmung der jeweils anderen Partei nicht mehr zu schließen, aufzuheben, zu kündigen und/oder zu ändern.

## 4. MIETVERHÄLTNISSE, VERSCHLECHTERUNGEN

4.1 Der Tauschgegenstand ist nicht verpachtet oder vermietet.

4.2 Sollten bis zum Übergabetag Verschlechterungen des Tauschgegenstands oder seiner Bestandteile eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen (z.B. Brand-, Sturm- und/oder Wasserschäden), sind diese Verschlechterungen von der Stadt bzw. dem Investor in Bezug auf ihren in Ziffern 1.1 und 1.2 genannten Grundbesitz auf eigene Kosten zu beseitigen. Sofern die Verschlechterung auf einem Versicherungsfall beruht, ist die andere Partei hiervon zu unterrichten. Die jeweils andere Partei ist berechtigt, anstelle der Beseitigung der Verschlechterung die Herausgabe der Versicherungsleistung zu verlangen. Im Übrigen haben die Parteien den Tauschgegenstand in Bezug auf ihren in Ziffern 1.1 und 1.2 genannten

Grundbesitz in der Zeit zwischen der heutigen Beurkundung und dem Übergabetag auf die bisher übliche Weise zu unterhalten und zu verwalten.

## 5. MÄNGEL-/ GARANTIEHAFTUNG

5.1 Die Stadt und der Investor garantieren wechselseitig zum heutigen Tag (sofern und soweit nachfolgend nicht auf einen anderen Zeitpunkt abgestellt wird, der dann gilt), dass

- (a) sie/er heute und am Übergabetag alleinige/r rechtliche/r und wirtschaftliche/r Eigentümer/in des Tauschgegenstands ist,
- (b) sie/er heute und am Übergabetag keine in dieser Niederschrift nicht erwähnten, Belastungen des Tauschgegenstandes eingeräumt hat, gleichgültig ob diese im Grundbuch eintragungsfähig sind oder nicht;
- (c) unerledigte behördliche Verfügungen oder Auflagen für den Tauschgegenstand oder dessen Nutzungen und Widerrufe, Rücknahmen, sonstige Aufhebungen oder Widersprüche zu den für die Benutzung des Tauschgegenstandes maßgeblichen Genehmigungen nach Kenntnis der jeweiligen Partei nicht vorliegen und solche Rechts-handlungen auch nach Kenntnis der jeweiligen Partei nicht schriftlich gegenüber der jeweiligen Partei angedroht wurden;
- (d) ihr/ihm keine Altlasten bekannt sind;

5.2 "**Altlasten**" im Sinne dieses Grundstückskaufvertrages sind Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserveränderungen und Schadstoffe im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie gefährliche Stoffe in den Gebäuden, wobei hierunter insbesondere die Stoffe verstanden werden, die in § 3 a Chemikaliengesetz bzw. § 4 Gefahrstoffverordnung genannt sind (z.B. Asbest).

5.3 Die Parteien stehen für die in diesem Tauschvertrag abgegebenen Erklärungen nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen bzw. Rechtsfolgen über die gesetzlichen Mängelrechte ein. Garantien der Parteien unter diesem Tauschvertrag sind Beschaffenheitsgarantien (vgl. §§ 480, 444 BGB).

Im Übrigen tauschen die Parteien den Tauschgegenstand, wie er steht und liegt. Die Parteien erklären, dass sie den jeweiligen Tauschgegenstand besichtigt haben. Ansprüche und Rechte der jeweiligen Partei wegen eines Sachmangels des Tauschgegenstandes sind ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss ausgenommen ist die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, sofern die jeweilige Partei die zu Grunde liegende Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Schäden, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der jeweiligen Partei beruhen. Einer Pflichtverletzung der jeweiligen Partei steht die ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

## 6. SONSTIGE VEREINBARUNGEN, RÜCKTRITT

6.1 Mitteilungen an die Vertragsparteien

Mitteilungen an die Parteien und Mitteilungen zwischen den Parteien haben schriftlich (Email + Pdf-Kopie ausreichend) zu erfolgen und sind an die nachfolgend genannten Adressen zu senden:

**Betreffend die Stadt** an Frau Astrid Mahr

E-Mail: amahr@erlensee.de

**Betreffend den Investor** an Herrn Nihat Eyisoy

E-Mail: Nihat.Eyisoy@naheimst.de

Jede Partei kann die vorgenannten Kontaktdaten durch schriftliche Mitteilung an die jeweils andere Partei und den Notar ändern; bis zum Zugang der neuen Kontaktdaten sind die bis dahin geltenden Kontaktdaten maßgeblich. Eine (neue) Adresse kann nur eine Adresse im Inland sein.

- 6.2 Die Stadt erteilt hiermit Negativattest über die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts nach BauGB.
- 6.3 Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt oder eine behördliche Genehmigung versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist der Bescheid den Beteiligten selbst zuzustellen. Der Notar ist insoweit nicht zum Empfang bevollmächtigt, eine Abschrift an den Notar wird erbeten.
- 6.4 Für jeden Rücktritt von diesem Tauschvertrag gilt, vorbehaltlich abweichender und ergänzender Vereinbarungen in vorstehenden Ziffern, folgendes:
- (a) Sind die Gründe für den Rücktritt allein von einer Partei zu vertreten, trägt diese Partei die Kosten der Beurkundung und Rückabwicklung des Vertrags, einschließlich einer etwaigen vom Finanzamt nicht zurückerstatteten Grunderwerbssteuer. In anderen Fällen des Rücktritts werden diese Kosten von den Parteien geteilt. Teil C. Ziffer 1.6 bleibt im Übrigen unberührt.
  - (b) Hat eine Partei den Eintritt des Rücktrittsgrundes zu vertreten, ist sie nicht zum Rücktritt berechtigt. Schadensersatzansprüche einer Partei für den Fall, dass die andere Partei den Rücktritt zu vertreten hat, bleiben unberührt.
  - (c) Rücktrittsrechte sind jeweils schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar zu erklären, der zum Empfang hiermit unwiderruflich bevollmächtigt wird. Der Rücktritt kann jeweils nur innerhalb einer Frist von einem Monat ab Kenntnis vom Eintritt des Rücktrittsgrundes erklärt werden, soweit in diesem Vertrag keine abweichende Rücktrittsfrist geregelt ist. Der Rücktritt wird mit Eingang der Rücktrittserklärung beim Notar wirksam. Der Notar wird angewiesen, die jeweils andere Vertragspartei über den erklärten Rücktritt unverzüglich zu unterrichten.

## 7. AUFLASSUNG, GRUNDBUCHANTRÄGE

- 7.1 Die Vertragsparteien erklärten die **A u f l a s s u n g** wie folgt:

Wir sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Tauschgegenstand nach Maßgabe von Ziffer 2.1 von der Stadt auf den Investor und umgekehrt – zu Alleineigentum - übergeht. Die erklärte Auflassung enthält noch nicht die für die Eigentumsumschreibung notwendige Eintragungsbewilligung der Parteien und keine Einwilligung zur Weiterverfügung durch die jeweils andere Partei. Die Parteien bevollmächtigen vielmehr hierdurch unwiderruflich den antierenden Notar, seinen Nachfolger oder Vertreter im Amt, die Eintragungsbewilligung für sie noch gesondert abzugeben. Diese Vollmacht gilt über den Tod des jeweiligen Vollmachtgebers hinaus. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gemäß § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst dann zu veranlassen, nachdem die Stadt die Bestandskraft der Entwidmung als öffentliche Verkehrsfläche in Textform bestätigt hat.

Soweit der Tauschvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht, gilt dies nicht für die Auflassung, die unbedingt abgegeben wird.

- 7.2 Das mitverkaufte Zubehör des Tauschgegenstands wird - auch darüber sind sich die Parteien einig - hiermit mit Wirkung zum Übergabetag auf die jeweils andere Partei übereignet.

## 8. DURCHFÜHRUNGSVOLLMACHTEN

- 8.1 Beide Parteien bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den amtierenden Notar, die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notare sowie die Notariatsmitarbeiter ..., alle geschäftsansässig ..., jeweils einzeln,

alle notwendigen Erklärungen zur sinngemäßen Durchführung bzw. Erfüllung dieser Urkunde abzugeben; insbesondere sind sie befugt, Identitätserklärungen abzugeben sowie die Auflassung zu erklären bzw. entgegenzunehmen oder zu wiederholen; Eintragungen, Rangänderungen und Löschungen gegenüber dem Grundbuchamt zu bewilligen und zu beantragen, und zwar jeden Inhalts, insbesondere bezüglich einer Vormerkung zugunsten der jeweiligen Partei;

- 8.2 Bei den in dieser Urkunde erteilten Durchführungsvollmachten handelt es sich um Treuhandvollmachten, die jederzeit widerrufen werden können. Eine eigene Haftung der Bevollmächtigten ist ausgeschlossen. Die Beteiligten verzichten hiermit unwiderruflich auf jegliche Inanspruchnahme der Notariatsmitarbeiter des Notars. Von den Vollmachten darf nur vor dem Notar bzw. einem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar sowie deren Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden, die für die treuhänderische Ausübung einzustehen haben. Im Außenverhältnis gilt diese Vollmacht unbeschränkt. Über den Umfang der vorstehenden Vollmachten ist belehrt worden.

- 8.3 Die Parteien bevollmächtigen den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages noch erforderlich sind.

- 8.4 Soweit dem Notar in dieser Urkunde Aufträge oder Vollmachten erteilt werden, richtet sich dies an den amtierenden Notar, alle mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notare und deren Vertreter im Amt.

Teil B.

### **Städtebaulicher Vertrag**

#### **Vorbemerkung:**

Der Investor ist Eigentümer mehrerer Liegenschaften in der Markwaldsiedlung in der Gemarkung Langendiebach in Erlensee. Derzeit sind die Grundstücke mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Investor beabsichtigt, seine Liegenschaften in der Markwaldsiedlung in der Gemarkung Langendiebach nachzuverdichten und zu modernisieren. Die Liegenschaften des Investors liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Markwaldsiedlung“ der Stadt Erlensee vom 24.11.2010. Der Bebauungsplan setzt insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest und enthält Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen stehen einer Nachverdichtung entgegen. Zur Umsetzung des Nachverdichtungsvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans genauso erforderlich wie die Ertüchtigung der Straßen und leitungsgebundenen Erschließungseinrichtungen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee hat in ihrer Sitzung vom 10.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger bemessen werden. In der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022, sowie in der Zeit vom 03.02.2023 bis einschließlich 03.03.2023 lagen die Unterlagen zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erlensee wird in ihrer Sitzung vom 14.09.2023 über die Annahme oder Ablehnung des Änderungsbebauungsplans

„1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ gemäß **Anlage 3** als Satzung entscheiden. Bei Beschluss des Änderungsbebauungsplans gemäß **Anlage 3** als Satzung ließe sich das Nachverdichtungsvorhaben des Investors verwirklichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ gemäß **Anlage 3** entspricht räumlich dem Vertragsgebiet dieses städtebaulichen Vertrags.

Die vorausgeschickt vereinbaren die Parteien, was folgt:

### **1. Kostenübernahme Bauleitplanung**

Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit der in der Vorbemerkung angeführten Bauleitplanung entstehen und die Stadt auf erstes Anfordern freizustellen. Der Investor übernimmt jedoch nicht die der Stadt anfallenden Sowiesokosten in Form der Personalkosten.

Zu den zu übernehmenden Kosten zählen hiernach folgende Kosten:

der Beauftragung der Planungsgruppe Thomas Egel durch den Investor;

der weiteren Ingenieurplanung, Vermessung, einschließlich der Beauftragung von fachtechnischen Gutachten;

die Kosten der rechtsanwaltlichen Vertretung und Beratung der Stadt im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages bis zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Stadt, bis zu einem Höchstbetrag von 10.000,00 € netto auf Nachweis;

jeglicher denkmalschutzrechtlicher, insbesondere archäologischer Auflagen, Untersuchungen, Grabungen und Sicherungen, auch soweit sie Eigentumsflächen der Stadt betreffen sollten;

der natur- und artenschutzfachlichen Untersuchung und eines etwaigen Ausgleichs;

der Kampfmitteluntersuchung- und -beräumung;

der altlastentechnischen Untersuchung und Sanierung, wobei ein Anspruch des Investors gegen die Stadt nach § 24 BBodSchG ausgeschlossen wird.

Soweit die Stadt für solche Kosten in Anspruch genommen wird, hat der Investor von der Stadt ihm vorgelegte Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen innerhalb von 14 Werktagen (Montag-Freitag) nach Zugang beim Investor an die Stadtkasse zu zahlen. Die Übermittlung der Rechnungen erfolgt textlich an die Emailadresse des Investors: Nihat.Eyisoy@naheimst.de. Weitere unter dieser Ziffer 1. aufgeführten Leistungen beauftragt der Investor selbst auf eigene Kosten.

Vor Erstattung der Kosten der rechtsanwaltlichen Vertretung und Beratung der Stadt im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages überlässt die Stadt dem Investor eine Tätigkeitsaufstellung, aus der die jeweilige Tätigkeit des beauftragten Rechtsanwalts und der Zeitaufwand in Stunden hervorgeht.

### **2. Leistungen der Stadt / Haftungsfreistellung / Rücktrittsrecht**

Die Stadt führt als Trägerin der Planungshoheit das Bebauungsplanverfahren durch und wird auf einen zügigen Abschluss des Verfahrens hinwirken.

Die Stadt übernimmt insbesondere folgende Verfahrensschritte:



- Durchführung der planungsrechtlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Auslegung gemäß BauGB;
- Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Berücksichtigung im weiteren Verfahren und Überprüfung der Abwägungsvorschläge des Planungsbüros;
- Vorbereitung der notwendigen Beschlüsse der städtischen Gremien;
- Durchführung des Bekanntmachungsverfahrens;
- Rechtzeitige und verfahrenснаhe Information und Einbeziehung der Bürgerschaft.

Ein Anspruch auf Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) wird durch diesen Vertrag weder dem Grunde nach noch mit einem bestimmten Inhalt begründet. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB, die notwendigen Beschlüsse sowie während des gesamten Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitpläne, bleiben unberührt.

Sollte es nicht zur rechtsverbindlichen Aufstellung des neuen Bebauungsplanes kommen und das Planvorhaben scheitern, so sind sich die Beteiligten darüber einig, dass eine Haftung der Stadt für eventuelle Aufwendungen des Investors, die dieser in Erwartung des neuen Bebauungsplans bzw. seiner Rechtskraft tätigt, im Rahmen des gesetzlich zulässigen ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit eines Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Der Investor verzichtet schon jetzt auf etwaige diesbezügliche Ansprüche nach §§ 39 bis 44 BauGB, sowie auf die Beantragung eines Normenkontrollverfahren gegen die Fassung des Bebauungsplans nach der 1. Änderung, sofern diese gegenüber dem Planungsstand des Änderungsbebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ in **Anlage 3** keine für den Investor nachteiligen Änderungen aufweist.

Sollte es bis 31.12.2027 nicht zu einer rechtsverbindlichen Aufstellung des neuen Bebauungsplanes kommen und das Planvorhaben scheitern, oder sollte der als Satzung beschlossene Bebauungsplan gegenüber dem Plan in **Anlage 3** für den Investor nachteilige Änderungen aufweisen, ist der Investor zum Rücktritt von diesem Vertrag nur im Ganzen (Teil A bis C) berechtigt.

### 3. Stellplätze

Teil A. dieser Urkunde dient dazu, dem Investor die notwendigen Stellplatzflächen zu beschaffen. Der zu ändernde Bebauungsplan wird voraussichtlich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung enthalten, wonach im Bebauungsplangebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern 0,8 Stellplätze herzustellen sind. Der Investor verpflichtet sich, diese künftige voraussichtliche Festsetzung mit seinen Bauanträgen einzuhalten und keine Abweichung hiervon oder Stellplatzablösung bei der Stadt zu beantragen.

### 4. Erschließung

Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Straßen und Gehwege im Bebauungsplangebiet auf seine Kosten gemäß dem Ausbaustandard nach **Anlage 4** zu dieser Urkunde zu ertüchtigen.

Zuvor hat er sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungshauptleitungen, die heute noch in seinen Grundstücken liegen, auf seine Kosten in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Hinsichtlich der privaten Versorger für Trinkwasser, Strom, Gas, Daten- und Telekommunikationsleitungen hat er sich dabei zuvor mit diesen so abstimmen, dass ein nochmaliger Aufbruch bereits sanierter Straßen und Gehwege vermieden wird.

Hinsichtlich der Entwässerung hat der Investor die Neuverlegung auf seine Kosten so vorzunehmen, dass insbesondere die bestehenden Hauptsammler, die heute in den Flurstücken 2/36 und 2/55 verlaufen, in die öffentliche Straße des Flurstücks 2/47 von Schacht Nr. L06MK0410 bis L06MK0450 verlegt werden. Der Hauptsammler von Schacht L06MK0450 bis Schacht R06MK0070 ist zu sanieren oder

zu erneuern und muss, soweit er in Grundstücken des Investors verbleibt auf jederzeit mögliches Verlangen der Stadt erstrangig durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft besichert werden. Der Verlauf und die Dimensionierung der sanierten/erneuerten Hauptsammler ergibt sich aus **Anlage 5** zu dieser Urkunde.

Das Oberflächenwasser der Flurstücke 2/71, 2/15, 2/43, 2/48 und 2/76 ist vom Investor zu fassen und entweder einer Versickerung zuzuführen oder in den bestehenden Forst der Stadt auf Flurstück 5/1 abzuleiten. Etwaig hier erforderliche Anträge hat der Investor vor Ausführung auf seine Kosten zu beantragen und die Kosten für die Ausführung zu tragen.

Bezüglich der übrigen Grundstücke des Investors ist die Versickerung von Oberflächenwasser mit der Stadt abzustimmen.

Auf dem Flurstück 3/3 befindet sich ein Radweg, der durch und auf Kosten des Investor gemäß **Anlage 6** zu dieser Urkunde verlegt wird.

Die Stadt gestattet dem Investor und den von diesem beauftragten Unternehmen schon jetzt, die erforderlichen Erschließungsarbeiten auf den in ihrem Eigentum stehenden Flächen auszuführen.

## **5. Abnahme Erschließungsanlagen**

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese von der Stadt und dem Investor gemeinsam mit den Unternehmern der jeweiligen Gewerke abzunehmen, soweit die Erschließungsanlagen nach diesem Vertrag in ihr Eigentum übergehen sollen. Jede Partei ist berechtigt, entsprechend dem Baufortschritt vorgezogene Teilabnahmen zu verlangen. Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung bzw. Teilfertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahme- bzw. Teilabnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Investor fest. Über die Abnahme bzw. Teilabnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), etwaige Mängel und die Fristen, in denen etwaige Mängel zu beseitigen sind. Die Niederschrift ist von der Stadt und dem Investor zu unterschreiben und für beide bindend. Mit der Abnahme bzw. Teilabnahme der Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen mit der Abnahme bzw. Teilabnahme in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Das Eigentum an den Abwasseranlagen und den Anschlussleitungen i.S.v. § 2 EWS geht ebenso mit der Abnahme bzw. Teilabnahme auf die Stadt über.

Teil C.

### **1. BELEHRUNGEN, NOTARAUFTRAG, KOSTEN**

#### **1.1 Der Notar hat darüber belehrt, dass**

- (a) der Rechtsübergang nicht mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit Eintragung der jeweils anderen Partei im Grundbuch erfolgt;
- (b) die Eintragung des Rechtsübergangs im Grundbuch erst nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und etwa erforderlicher behördlicher Bescheinigungen nach BauGB erfolgen darf;
- (c) gemäß § 311 b) Abs. 1 BGB die Urkunde alle Vereinbarungen vollständig und richtig zu enthalten hat, anderenfalls sie unter Umständen nichtig sein kann;

- (d) der Tauschgegenstand für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet;
  - (e) beide Parteien für die Kosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften.
- 1.2 Eine Belehrung der Beteiligten durch den Notar in steuerrechtlicher Hinsicht hat nicht stattgefunden. Die Parteien lassen sich insoweit anderweitig beraten.
- 1.3 Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit der Durchführung und Abwicklung dieses Kaufvertrages. Sie bevollmächtigen den Notar, sämtliche zur Wirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen sowie Löschungsunterlagen einzuholen, ggf. unter Übersendung von Vertragsabschriften, diese für die Vertragsparteien entgegenzunehmen und für den Vollzug dieses Vertrages tätig zu werden.
- 1.4 Genehmigungserklärungen aller Art zu dieser Urkunde sollen durch ihren Eingang beim Notar oder dem Grundbuchamt wirksam werden.
- 1.5 Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur gemäß den Anträgen des Notars erfolgen, der die Anträge auch geteilt oder beschränkt stellen und zurücknehmen kann. Der Notar ist auch berechtigt, die Rangfolge bei den auf dem Kaufobjekt noch einzutragenden Grundpfandrechten zu bestimmen.
- 1.6 Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt der Investor, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich abweichend geregelt. Die anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Investor.
- 1.7 Die Parteien bestätigten, dass sie über Umfang und Dauer der Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck, deren Verwendung und Weitergabe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit informiert sind; sie bestätigen die bereits erteilte Einwilligung zur Kommunikation per E-Mail in dieser Angelegenheit auch mit den weiteren, nicht an dieser Urkunde unmittelbar Beteiligten, wie z. B. Behörden, Gerichten oder Beratern.

## 2. VERSCHIEDENES

- 2.1 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. In diesem Falle werden die Parteien ihr Möglichstes tun, um sich auf eine wirksame Bestimmung zu einigen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck möglichst nahe kommt.
- 2.2 Die Parteien sind hinsichtlich der nach diesem Vertrag an sie von der jeweils anderen Partei abgetretenen Rechte und Ansprüche zur Anzeige gegenüber dem jeweiligen Schuldner im Namen der jeweils anderen Partei berechtigt; die Parteien erteilen hiermit eine entsprechende unwiderrufliche Vollmacht, die sie auf Anfordern der jeweils anderen Partei in separater schriftlicher Urkunde wiederholen werden.
- 2.3 Die Parteien erhalten jeweils eine Ausfertigung und eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

Die Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von ihm und dem amtierenden Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Anlagen:

**Anlage 1** Lageplan Tauschflächen.

**Anlage 2** Berechnung Besitzflächen.

**Anlage 3** Änderungsbebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ (Stand: 10.03.2023).

**Anlage 4** Ausbaustandard Erschließung.

**Anlage 5** [Verlauf und die Dimensionierung der sanierten/erneuerten HauptsammlerEntwässerungsplanung-Vorabzug.](#)

**Anlage 6** [Plan Verlegung RadwegStraßenbau-Planung \(Lagepläne und Querschnitte\).](#)