

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Im Autal“

Die Gemeinde Niedernhausen,
vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister Joachim Reimann und den Ersten Beigeordneten Dr. Norbert Beltz, Wilrijkplatz, 65527 Niedernhausen,

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und

rheinbau invest GmbH,

vertreten durch deren Geschäftsführer Leo W. A. de Man und René Richter,
Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

- (1) Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen vom 08.09.2021 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal 5. Änderung“ eingeleitet.
- (2) Ziel der Planung ist die Änderung verschiedener Festsetzungen des älteren Bebauungsplanes „Im Autal“ mit dem Ziel der Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung. Der Vorhabenträger hat dazu einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden wird.
- (3) Der seit dem Jahr 2000 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan „Im Autal“ 3/72 ist seit dem 29.10.1980 rechtskräftig und setzt für den jetzigen Planbereich ein Mischgebiet fest.
- (5) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Gemeinde im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Planungsgebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Verpflichtungen gemacht.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Vertragsgegenstand ist die Durchführung der Baumaßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Autalblick“ (**Anlage 3**) (nachfolgend auch „VEP“ genannt) zur Errichtung von Wohnungen durch den Vorhabenträger auf dem in der **Anlage 1** rot umrandeten Gebiet „Im Autal“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke des Vorhabenträgers Gemarkung Niedernhausen, Flur 3, Nr. 87/14 und Nr. 87/15 (nachstehend zusammen die „**Grundstücke**“). Die Grundstücke sind in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet gekennzeichnet.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß § 3 ff. sowie ggfls. erforderlichen die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe dieses Vertrages zu den vereinbarten Terminen herzustellen Die Herstellung des Vorhabens sowie etwaige Ausgleichsmaßnahmen erfolgen jeweils fristgerecht auf Kosten des Vorhabenträgers, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.
- (4) Der Vorhabenträger hat erklärt, zur Realisierung der in Absatz 3 genannten Vorhaben innerhalb der vertraglichen Fristen bereit zu sein. Er ist nach den Feststellungen der Gemeinde dazu auch in der Lage. Ein Finanzierungskonzept vom 27.12.2022 wurde vom Vorhabenträger mitsamt einer Bonitätserklärung der Deutschen Bank vom 23.12.2022 vorgelegt. Der Vorhabenträger ist über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Verfügungsberechtigt. Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht.

§ 2 Bestandteile des Vertrages und Rangfolge

- (1) Vertragsbestandteile dieses Durchführungsvertrages sind:
 - Lageplan samt rot umrandeter Grundstücke (**Anlage 1**)
 - Grundbuchauszug zum Vertragsgebiet (Grundbuch von Niedernhausen, Blatt 1294) (**Anlage 2**)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**)
 - Förderrichtlinie des Landes Hessen für Soziale Wohnraumförderung (**Anlage 4**)
- (2) Im Fall von Widersprüchen zwischen diesem Vertrag und den genannten Vertragsbestandteilen haben die Regelungen dieses Vertrags Vorrang. Bei Widersprüchen zwischen den genannten Vertragsbestandteilen richtet sich die Rangfolge nach der Reihenfolge des Absatzes 1.

§ 3 Vorhabenbeschreibung

- (1) Das Projekt „Im Autal“ schafft mit dem Bau von geplanten Wohngebäuden neuen Wohnraum in Niedernhausen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Planung und Errichtung der folgenden Wohnbebauung:
 - Mehrfamilienhäuser (insgesamt 33-~~42~~ Wohneinheiten) mit einem Wohnungsmix von 1- bis **4 sowie ggf. 5-Zimmer** - Wohnungen.
 - Davon 3 Wohneinheiten mit „preisgedämpften Wohnraum“: eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 - 75 m² und zwei 1- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 – 55 m².
 - Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen Stand: 30.08.2019.
 - **Einhaltung des KfW-Standards Effizienzhaus-Stufe 40**

- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die ggfs. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Planung und Errichtung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet der **Anlage 2** nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde im Laufe des B-Planverfahrens, spätestens 18 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, die Bauantragsplanung vorzulegen. Eine Verlängerung der Frist ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- (3) Die Gemeinde verpflichtet sich, innerhalb von einem Monat ab Zugang der Bauantragsplanung deren Konformität mit dem Durchführungsvertrag und dem VEP zu erklären. Sofern sie Abweichungen feststellt, muss sie diese ebenfalls innerhalb von einem Monat dem Vorhabenträger mitteilen und begründen.
- (4) Drei Monate nach Feststellung der Konformität muss der Vorhabenträger den vollständigen Bauantrag eingereicht haben. Nachdem die Baugenehmigung bestandskräftig geworden ist, wird der Vorhabenträger spätestens zwölf Monate danach mit den Bauarbeiten beginnen. Weitere 48 Monate später sind sämtliche in § 3 genannten Objekte fertigzustellen. Die Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.
- (5) Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers an die Gemeinde hergeleitet werden können. In diesem Fall ist die Gemeinde zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, welcher durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Vorhabenträger erklärt werden kann.

§ 5 Miethöhe

- (1) Die Gemeinde hat ein besonderes Interesse daran, dass auf den Grundstücken die nach diesem Vertrag in § 3 (2) beschriebenen drei preisgedämpften Wohnungen für Mieter vorgehalten werden, deren Jahreseinkommen in entsprechender Anwendung des § 6 HWoFG mit Stand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages in den nachfolgenden Grenzen liegt:
 - für ein Einpersonenhaushalt: 23.750,00 EUR bis 26.250,00 EUR
 - für einen Zweipersonenhaushalt: 33.250,00 EUR bis 36.750,00 EUR

zuzüglich für jede weitere Person zum Haushalt rechnende Person: 6.000,00 EUR.

Die vorgenannten Grenzen werden im Fall der Erst- bzw. Neuvermietung angepasst, sofern seit dem heutigen Tag eine Anpassung gem. § 5 (4) HWoFG erfolgt ist. Der in der Bekanntmachung des zuständigen Ministeriums genannte Prozentsatz der Erhöhung bzw. Verringerung findet auch hier zur Berechnung entsprechend Anwendung.

Es ist das Verständnis der Parteien, dass die Mietpreis- und Belegungsbindung wesentliche Vertragsgrundlage für diesen Durchführungsvertrag sind. Sollten die in diesem Vertrag geregelten Bestimmungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung lückenhaft oder wi-

dersprüchlich sein, werden sich die Parteien partnerschaftlich verständigen und eine Lösung vereinbaren, die dem wirtschaftlich Gewollten und der Intention der Gemeinde zur Verfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum entspricht. Im Zweifel sind die Regelungen des HWOFG entsprechend anzuwenden. Insbesondere vereinbaren die Parteien, dass eine Verkürzung der Mietpreis- und Belegungsbindungsfristen in keinem Fall stattfindet. § 19 HWOFG findet im Hinblick auf eine vorzeitige Beendigung der Mietpreis- und Belegungsbindung keine Anwendung.

(2) Preisgedämpfter Wohnraum für die drei Wohneinheiten bestimmt sich wie folgt:

- a. [DTMI] Die Miete für die Erstvermietung der preisgedämpften Wohnungen liegt bei 8 €/m² (Nettokaltmiete, also ohne kalte und warme Betriebskosten). Die verbindlich vereinbarte Miete ist der Gemeinde auf Anforderung durch Vorlage einer Kopie des unterschriebenen Mietvertrages nachzuweisen.

Die Miete kann alle 2 Jahre nach den gesetzlichen Regelungen der §§ 558 ff. BGB erhöht werden. Die Mieterhöhung ist jedoch nur dann möglich, wenn dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % nicht überschritten wird.

- b. Mietpreis- und Belegungsbindung für die drei Wohnungen gelten für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Der Vorhabenträger wird die Bezugsfertigkeit der Gemeinde schriftlich anzeigen. Eine zukünftige Anpassung der Mieten ist ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches möglich.

(3) Die Gemeinde stellt keine Mietkaution und haftet nicht bei Mietausfall. Es steht im freien Ermessen der Gemeinde hiervon abweichend im Einzelfall zu prüfen, ob sie eine Mietkaution übernimmt.

(4) Der Vorhabenträger wird die drei Wohnungen „preisgedämpfter Wohnraum“ entsprechend den Vorgaben dieser Mietpreisbindung an die Adressaten zur Verfügung stellen. Verstößt der Vorhabenträger gegen die Mietpreisbindung nach diesem § 5, so kann die Gemeinde verlangen, dass der Vorhabenträger den der rechtmäßigen Miete übersteigenden Anteil der vereinnahmten Miete an die Gemeinde abführt (**Fehlbelegungsabgabe**).

(5) Die Verpflichtungen dieses § 5 sind als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch der Grundstücke zu sichern. § 7 Abs. (5) gilt entsprechend. Die Gemeinde erhält ein Belegungsrecht gemäß § 6 dieses Vertrages.

§ 6 Belegungsbindung

(1) Der Vorhabenträger räumt der Gemeinde ein Belegungsrecht bezüglich der drei preisgedämpften Wohnungen gemäß den nachfolgenden Bestimmungen ein:

(2) Für die preisgedämpften Wohnungen steht der Gemeinde ein Belegungsrecht im Wege der Benennung und Zuweisung von Mietern über einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit zu (nachstehend das „Belegungsrecht“).

(3) Die Vermietung der preisgedämpften Wohnungen erfolgt nach den im vorstehenden § 5 vereinbarten Maßgaben zur Mietpreisbindung durch den Vorhabenträger bzw. seine Rechtsnachfolger. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Gemeinde jede Kündigung eines Mietverhältnisses unter Angabe des Kündigungstermines schriftlich anzuzeigen (Kündigungsanzeige). Auf die Vorschrift des § 21 Abs. 3 HWOFG wird verwiesen.

- (4) Die Gemeinde ist berechtigt, binnen einer Frist von 20 Tagen nach Zugang der Kündigungsanzeige gegenüber dem Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger zu erklären, dass sie von ihrem Belegungsrecht selbst Gebrauch macht und einen oder mehrere Mietinteressenten im Sinne des § 5 (1) vorschlagen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist die Absendung der Erklärung. Die Erklärung kann in Textform (auch per E-Mail) abgegeben werden.

Sofern binnen der vorgenannten Frist von der Gemeinde kein Mietinteressent vorgeschlagen wird, ist der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger seinerseits berechtigt, für die Wohnung einen Mietinteressenten im Sinne des vorstehenden § 5 zu suchen, wobei die Gemeinde weiterhin berechtigt ist, Mietinteressenten zu benennen.

Die Benennung von Mietinteressenten erfolgt unter Beifügung folgender Unterlagen bzw. Nachweise

- Mieterauskunft,
- Kopie der Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate,
- Kopie des Arbeitsvertrages.

- (5) Mietinteressenten können von den Parteien dieses Vertrages bzw. dessen Rechtsnachfolger jeweils nur aus wichtigem Grund abgelehnt werden.
- (6) Sollte innerhalb der vorgenannten Fristen von keiner der beiden Parteien ein Mieter gefunden werden können, werden sich die Parteien um eine entsprechende Lockerung der Grenzen des § 5 (1) für den jeweiligen Einzelfall verständigen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass die preisgedämpften Wohnungen nur an Mieter vergeben werden, deren Einkommensverhältnisse durchschnittlichen Werten entsprechen.
- (7) Das vorgenannte Procedere gilt entsprechend für die Erstvermietung.
- (8) Die Gemeinde ist ferner berechtigt, von ihrem Belegungsrecht selbst Gebrauch zu machen, wenn der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger trotz Abmahnung gegen die Pflichten nach diesem § 6 oder der Mietpreisbindung nach § 5 verstoßen (nachstehend „Ersatzvornahmerecht“). Das Ersatzvornahmerecht kann auf einzelne oder sämtliche preisgedämpften Wohnungen nach freiem Ermessen der Gemeinde erstreckt werden.
- (9) Darüber hinaus hat der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde jeglichen Schaden zu ersetzen der durch eine Pflichtverletzung gegen die Mietpreis- und Belegungsbindung der §§ 5 und 6 entsteht, ohne dass es auf ein Verschulden des Vorhabenträgers ankommt.

§ 7 Dingliche Sicherung

- (1) Die Verpflichtungen zur Miethöhe gemäß § 5 und Belegungsbindung gemäß § 6 sind als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch der Grundstücke zu sichern, § 21 Abs. 1 HWOFG.
- (2) Um eine Bestimmbarkeit der Dienstbarkeit herzustellen ist der Vorhabenträger verpflichtet, alle drei Wohnungen in geeigneten Plänen als „preisgedämpfter Wohnraum“ zu bezeichnen und verbindlich der geschuldeten Nutzungsart gemäß § 5 Abs. II zuzuweisen. Er hat eine entsprechende Dokumentation und Pläne drei Monate nach Einreichung der Bauantragsplanung einzureichen und so umzusetzen. Ziel ist die Bindung der jeweiligen Nutzungsart an die einzelne Wohnung auch für den Fall eines Eigentümerwechsels. Eine Änderung der Nutzungsart während der Belegungsbindung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

- (3) Die Dienstbarkeit ist im Rang vor allen Rechten in Abt. III des Grundbuches bzw. der betreffenden Wohnungsgrundbücher einzutragen. Die Gemeinde akzeptiert den Vorrang von nachfolgenden Rechten zu Abteilung II:

[...Grundbuchbestand ist bei Abschluss nochmals zu prüfen...]

Der Dienstbarkeit dürfen in Abteilung II auch nicht wertmindernde oder nicht den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit betreffenden Lasten und Beschränkungen vorgehen oder im Rang gleichstehen (wie z. B. Leitungsrechte).

Die Eintragung kann zunächst an rangbereiter Stelle erfolgen. Der Vorhabenträger hat bis spätestens zur Bezugsfertigkeit der preisgedämpften Wohnungen entsprechend erforderliche Rangrücktrittserklärungen bzw. Löschungsbewilligungen in Bezug auf solche Rechte beizubringen, die zur Schaffung des geschuldeten Rangs der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlich sind.

Die Dienstbarkeit ist unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung über die Errichtung der preisgedämpften Wohnungen in das Grundbuch des Grundstücks bzw. der betreffenden Wohnungsgrundbücher einzutragen.

Sofern das Grundstück durch den Vorhabenträger geteilt wird, beschränkt sich die Pflicht zur Eintragung der Dienstbarkeit auf das Grundbuch des Grundstücks bzw. das betroffene Wohnungsgrundbuch, auf dem die preisgedämpften Wohnungen errichtet werden. Die Gemeinde wird die ggf. erforderliche Löschungsbewilligungen in Bezug auf (dann) nicht mehr betroffene Grundbücher bzw. Wohnungsgrundbücher erteilen.

Eine Veräußerung des Grundstücks vor Eintragung der Dienstbarkeit ist ausgeschlossen.

- (4) Der Höchstbetrag des Wertersatzes für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beträgt gemäß § 882 BGB EUR 10.000,00. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch nicht ohne Eintragung dieses Höchstbetrages einzutragen.
- (5) Soweit vereinbarte Regelungen zur Mietpreisbindung und dem Belegungsrecht, die nach diesem Durchführungsvertrag zu sichern sind, nicht dinglicher Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein können, gilt der jeweilige Inhalt als zwischen den Parteien schuldrechtlich vereinbart. Eine entsprechende schuldrechtliche Vereinbarung ist in der Bestellsurkunde zur Dienstbarkeit unter Beifügung der Anlagen aufzunehmen. Hier-von erfasst ist insbesondere auch die Verpflichtung die schuldrechtlichen Vereinbarungen (einschließlich der Übertragungsverpflichtung) entsprechend nachstehendem § 10 auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
- (6) Die Kosten der Bestellung und Eintragung sowie der Aufhebung und Löschung der Dienstbarkeit, trägt der Vorhabenträger, respektive jeweilige jeweilige Eigentümer der Grundstücke.

§ 8 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Die Verpflichtung zur Kostentragung schließt insbesondere die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ einschließlich aller Planausfertigungen ein. Dies betrifft auch solche Kosten, die durch im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich werdende Gutachten entstehen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten, die durch die mit diesem Vertrag verbunden Planungen und Leistungen verbunden sind.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Ziffer 9.9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ vorgesehenen arten- und naturschutzrechtlichrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Rechnung und Kosten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans durchzuführen.
- (4) Der Vorhabenträger beteiligt sich zudem mit 8.000 EUR brutto an den Rechtsberatungskosten der Gemeinde in Bezug auf den Durchführungsvertrag. Die administrativen Kosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes werden pauschal mit 1.000,- € festgesetzt. Der Gesamtbetrag in Höhe von 9.000,- € wird fällig innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrags und ist zu überweisen auf das Konto der Gemeinde, IBAN . DE45 5105 0015 0238 0000 17. bei der Nassauischen Sparkasse. Ihren eigenen Verwaltungsaufwand trägt die Gemeinde selbst.

§ 9 Kommunale Planungshoheit

- (1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Sie beabsichtigt dadurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben genannten Vorhabens zu schaffen.
- (2) Den Parteien ist bewusst, dass durch diese Vereinbarung ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt unberührt und ist insbesondere abhängig von der Zustimmung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen.
- (3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 dieses Vertrags genannten Fristen realisiert, ist die Gemeinde gemäß § 12 (6) Satz 1 BauGB gehalten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Autal“ aufzuheben. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens trägt der Vorhabenträger.
- (4) Die Gemeinde behält das Recht, den noch aufzustellenden Bauleitplan aus städtebaulichen Gründen später wieder zu verändern oder aufzuheben. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Gemeinde den Vorhabenträger innerhalb einer Frist von zwei Wochen hin. Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu Lasten der Gemeinde entstehen auch dann nicht, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Laufe eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt wird.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Im Hinblick auf § 12 Abs. 5 BauGB sind sich die Parteien darüber einig, dass insbesondere folgende Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 4 genannten Fristen gefährdet ist, wenn der vorgesehene neue Vorhabenträger nicht
 - a. in gleicher Weise wie der Vorhabenträger zur Überzeugung der Gemeinde seine Leistungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit nachweist
 - b. zur Überzeugung der Gemeinde darlegen kann, dass er das Vorhaben innerhalb der in § 4 genannten Fristen durchführen kann oder
 - c. in dinglich gesicherter Weise über die Flächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verfügt.
- (2) Die Gemeinde kann nach ihrem Ermessen aber auch in diesen Fällen dem Wechsel des Vorhabenträgers zustimmen und die Frist zur Realisierung des Vorhabens verlängern, sofern zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung auch die Voraussetzungen nach §

12 Abs.1 Satz 1 BauGB für die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem neuen Vorhabenträger vorliegen.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen, Pflichten und Bindungen auf dessen Rechtsnachfolger (unter Einschluss dieser Übertragungsverpflichtung für jeden weiteren Übertragungsfall), insbesondere die Pflichten entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindung, sowie die sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergebenden Rechte und Pflichten (insb. hinsichtlich der Bestellung von Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten, der Weiterveräußerung und den Voraussetzungen zu Rangrücktrittserklärungen der Verkäufer) zu übertragen. Jede Übertragung des Eigentums ist der Gemeinde unter Vorlage der entsprechenden Dokumente (z.B. beglaubigte Kopie des Kaufvertrages) nachzuweisen.

§ 11 Vertragsstrafen

- (1) Der Vorhabenträger verwirkt für jeden Fall der schuldhaften Verletzung von Vertragspflichten aus den vorstehenden § 4, § 5 Abs. 2 und 4, § 7 Abs. 1 und § 10 Abs. 3 eine Vertragsstrafe in einer von der Gemeinde festzusetzenden angemessenen Höhe.
- (2) Die Festsetzung der Höhe erfolgt im Einzelfall nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des sich nach Einschätzung der Gemeinde aus der jeweiligen Pflichtverletzung zu erwartenden Schadens, der Schwere der Pflichtverletzung und der möglichen Auswirkungen auf die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele der Gemeinde. In allen Fällen beträgt der Mindestsatz der Vertragsstrafe mindestens EUR 25.000,00 je Einzelfall. Die Summe aller verwirkten Vertragsstrafen insgesamt ist auf einen Betrag von EUR 250.000,00 limitiert.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Höhe der Vertragsstrafen unter den Voraussetzungen des § 343 BGB herabsetzen zu lassen.

- (3) Das Entstehen des Anspruchs auf die Zahlung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass die Gemeinde den Vorhabenträger schriftlich auf die jeweilige Pflichtverletzung mit der Aufforderung zur entsprechenden Beseitigung unter Setzung einer angemessenen Frist von mindestens 14 Tagen aufgefordert hat.
- (4) Die Vertragsstrafe ist mit Ablauf der Frist gemäß vorstehendem Abs. 3 zur Zahlung fällig. § 288 Abs. 2 BGB gilt entsprechend.
- (5) Von der Vertragsstrafe unberührt bleibt die Verpflichtung des Vorhabenträgers zum Ersatz des durch die jeweilige Pflichtverletzung entstandenen Schadens und der Erfüllung der verletzten Pflichten.

§ 12 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Mündliche Vereinbarungen einschließlich solcher über die Aufhebung der Schriftform sind unwirksam. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13 Sicherheitsleistung

Die Kondor Wessels Invest GmbH, Kronprinzendamm 15, 10711 Berlin, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg (Berlin) zur HRB 101286 B – nachfolgend „**Patronatsgeber**“ genannt - garantiert, ab dem Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit dieses Durchführungsvertrages und bis zur vollständigen Erfüllung der hier genannten Verpflichtungen, die Vorhabenträgerin jederzeit finanziell so auszustatten, dass sie jederzeit zur fristgerechten Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen gegenüber Gemeinde aus dem Durchführungsvertrag uneingeschränkt in der Lage ist. Hiervon erfasst sind ausdrücklich auch Ansprüche der Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin auf Schadensersatz, u.a. wegen Nicht- oder Schlechterfüllung aus diesem Vertragsverhältnis.

Ansprüche aus dem Patronat sind der Höhe nach auf einen Betrag von 500.000,00 EUR beschränkt.

Zudem bestätigt der Patronatsgeber, dass es seiner langjährigen Geschäftspolitik entspricht, seine Gesellschafterrechte gegenüber seinen Tochtergesellschaften in der Weise auszuüben, dass diese Gesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen stets pünktlich und vollständig nachkommen.

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag steht, mit Ausnahme des § 8 Abs. 1, 2 und 4, unter der aufschiebenden Bedingung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Autal“ in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zum Vorhaben erteilt wird.

Ort, Datum

Für die Gemeinde

Bürgermeister Joachim Reimann

Erster Beigeordneter Dr. Nobert Beltz

Ort, Datum

Für den Vorhabenträger und den Patronatsgeber:

Geschäftsführer Leo W. A. de Man

Geschäftsführer René Richter