

**Betreff:** AW: Schlei-Terrassen - hier: geänderter Vertragsentwurf/Ihr Aktenzeichen: 549/13  
AR/nb

**Von:** "Prof. Dr. Marcus Arndt" <arndt@weissleder-ewer.de>

**Datum:** 09.02.2017 11:18

**An:** "A.Wolowski@gvw.com" <A.Wolowski@gvw.com>, "R.Steiling@gvw.com" <R.Steiling@gvw.com>

**Kopie (CC):** Heiko Traulsen <Heiko.Traulsen@stadt-kappeln.de>, "Mau, Matthias (m.mau@tmmw.de)" <m.mau@tmmw.de>, "Rainer.Moll@t-online.de" <Rainer.Moll@t-online.de>, "lars1808@gmail.com" <lars1808@gmail.com>, "volker@ramge.de" <volker@ramge.de>, "d.ungethuem-ancker@gmx.de" <d.ungethuem-ancker@gmx.de>, "Michael-Sven.Schattka@gmx.de" <Michael-Sven.Schattka@gmx.de>, Peter Koch <koch\_peter@email.de>, "Andresen, Christian " <chris.andresen@t-online.de>, Jana Kruse <Jana.Kruse@stadt-kappeln.de>, Ulrich Bendlin <Ulrich.Bendlin@stadt-kappeln.de>, Annette Kießig <Annette.Kiessig@stadt-kappeln.de>, Jörg Exner <Joerg.Exner@stadt-kappeln.de>

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Steiling,  
sehr geehrter Herr Kollege Dr. Wolowski,

vielen Dank für Ihre Nachricht vom 23.01.2016 und die damit übersandten Vorschläge zur Anpassung des Vertragsentwurfs nach Maßgabe der gemeinsamen Besprechung am 13.01.

Wir greifen diese gern auf und dürfen nachstehend zu Ihren Vorschlägen Stellung nehmen.

1. Soweit Sie die Klausel zur Ersatzvornahme dahingehend abgeändert haben, dass es nunmehr wieder maßgeblich auf die Erfüllung von fälligen Pflichten ankommt und im Gegenzug die zur Selbstvornahme erforderliche Nachfristsetzung bei Verzug mindestens ein Jahr betragen muss, halten wir Ihre Vorschläge für zustimmungsfähig.
2. Hinsichtlich der Rechtsnachfolge haben Sie den Vertragsentwurf dahingehend modifiziert, dass klargestellt wird, dass der prospektive Rechtsnachfolger vor Vertragsübergang die jeweils geschuldeten Sicherheiten stellen muss und vorher der bis dahin verpflichtete Vertragspartner nicht aus der Schuldnerposition entlassen wird. Hierzu hatten wir nach unserer Erinnerung während der Besprechung am 13.01. noch keine fixierte Verständigung über eine bestimmte Variante erzielt, sondern unterschiedliche Modelle erwogen, wie den Interessen der Stadt bezogen auf die Rechtsnachfolgeklausel besser Rechnung getragen werden könnte.

Wir verstehen das Interesse der AMA Marina, bei einer Veräußerung des Gebietes nicht gewissermaßen schikanös durch die Stadt behindert zu werden. Zugleich bitten wir um Verständnis, dass angesichts der nur teilweisen Besicherung der Erschließungspflichten durch Bürgschaften der Auswahl des Vertragspartners eine aus Sicht der Stadt größere Bedeutung zukommt. Der Stadt wäre es deshalb wichtig, hinreichend Gelegenheit zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers zu haben, ohne in der Zwangslage zu sein, schon vorab global eine Zustimmung zum Vertragspartnerwechsel erteilt zu haben.

Wir möchten Sie daher höflich bitten, mit Ihrer Mandantschaft zu erwägen, ob statt der jetzt von Ihnen vorgeschlagenen Klausel ein Modell zustimmungsfähig erscheint,

- bei dem ein Vertragspartnerwechsel nur dann wirksam erfolgt, wenn die Stadt im Einzelfall der Vertragsübernahme zustimmt,
- wobei die Stadt aber zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet ist, wenn der Erwerber die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Pflichten bietet und die Sicherheiten stellt,

und

- bei dem die Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Stadt sie nicht binnen zwei Monaten ausdrücklich versagt.

IV 4 könnte bei einem solchen Modell wie folgt lauten:

*„IV 4  
Weitergabe an Rechtsnachfolger*

*Verkauft der Investor das gesamte Erschließungsgebiet oder, nachdem er bereits Teile des Erschließungsgebietes abverkauft hat, das gesamte ihm danach noch verbleibende Erschließungsgebiet an einen Dritten, wird er mit dem Dritten vereinbaren, dass dieser sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Erschließungsvertrag übernimmt. Die Stadt ist verpflichtet, dem Vertragspartnerwechsel zuzustimmen, wenn der Erwerber, insbesondere nach seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Pflichten bietet und kein wichtiger Grund vorliegt, der die Versagung der Zustimmung rechtfertigt. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Erwerber der Stadt keine Bürgschaften in der Höhe und Ausgestaltung übergibt, wie sie zum jeweiligen Zeitpunkt noch im Verhältnis zwischen Investor und Stadt bestehen. Versagt die Stadt die Zustimmung nicht ausdrücklich binnen zwei Monaten, nachdem die Stadt Kenntnis von der Veräußerung und der Person des Erwerbers erlangt hat, so gilt die Zustimmung als erteilt, wenn Stadt und Investor nicht eine Verlängerung der Frist vereinbaren. Der Übergang des Vertrages auf den Erwerber erfolgt mit für den Investor schuldbefreiender Wirkung. Die vom Investor gestellten Sicherheiten sind diesem zurück zu gewähren.“*

3. Zusätzlich zu den von Ihnen vorgeschlagenen Klauseln hatten wir uns am 13.01. noch ausgetauscht zu der Frage, wie mit dem im letzten Investorenvorschlag vorgesehenen Wegfall sämtlicher Erschließungspflichten nach Ablauf einer bestimmten Frist umgegangen werden soll. Wir hatten insoweit ein Modell diskutiert, bei dem nach Ablauf von 15 bzw. 20 Jahren zwar die Bürgschaften freigegeben werden, beispielsweise soweit sie nicht zu dem Zeitpunkt fällige Erschließungspflichten absichern, aber die schuldrechtliche Erschließungspflicht bestehen bleibt, so dass die AMA Marina bei etwaigen weiteren Abverkäufen nach diesem Zeitpunkt oder einer späteren Bebauung wiederum zur Erschließung verpflichtet wäre.

Hatten Sie Gelegenheit, diesen Vorschlag inzwischen mit Ihrer Mandantschaft zu diskutieren?

4. Schließlich dürfen wir der guten Ordnung halber noch anmerken, dass noch eine gewissermaßen redaktionelle Lücke im Vertragsentwurf entstanden ist, allerdings nicht durch Ihre Vorschläge, sondern bereits durch vorangegangene Überarbeitungen. In einer früheren Fassung des Entwurfs war in I 4 ein Abs. 6 enthalten, der je Teilgebiet eine Fälligkeit für die restlichen Erschließungsarbeiten vorsah. Es dürfte aus Sicht der Stadt zustimmungsfähig sein, auf diese, jeweils ein ganzes Teilgebiet betreffende Endfälligkeit zu verzichten und sich stattdessen auf eine nur baugrundstücksbezogene Fälligkeit zu beschränken. Diese ist aber durch die komplette Streichung des früheren Abs. 6 nunmehr unvollständig geregelt, weil Abs. 5 nur Fälligkeiten für einen „erweiterten Baustraßenstandard“ vorsieht. Dies ist aber aus unserer Sicht eher ein redaktionelles Problem, das sich sicher leicht einvernehmlich bereinigen ließe, sobald wir über die inhaltlich kontroverser diskutierten Punkte Einvernehmen erzielt haben.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Prof. Dr. Marcus Arndt  
Rechtsanwalt · Fachanwalt für Verwaltungsrecht

-----  
WEISSLEDER EWER  
Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB  
Sitz Kiel. PR AG Kiel 533 KI

Walkerdamm 4-6 • 24103 Kiel  
Telefon (0431) 9 74 36-0  
Telefax (0431) 9 74 36-36  
www.weissleder-ewer.de  
kanzlei@weissleder-ewer.de

---

**Von:** Wolowski, Andreas [<mailto:A.Wolowski@gvw.com>]  
**Gesendet:** Montag, 23. Januar 2017 16:29  
**An:** Kanzlei WEISSLEDER EWER <[Kanzlei@weissleder-ewer.de](mailto:Kanzlei@weissleder-ewer.de)>  
**Cc:** 'krogel@norddeutsche.de' <[krogel@norddeutsche.de](mailto:krogel@norddeutsche.de)>; 'kortuem.jc@norddeutsche.de' <[kortuem.jc@norddeutsche.de](mailto:kortuem.jc@norddeutsche.de)>; Steiling, Ronald <[R.Steiling@gvw.com](mailto:R.Steiling@gvw.com)>; Klimczak, Sabrina <[S.Klimczak@gvw.com](mailto:S.Klimczak@gvw.com)>  
**Betreff:** Schlei-Terrassen - hier: geänderter Vertragsentwurf/Ihr Aktenzeichen: 549/13 AR/nb

Sehr geehrte Herr Kollege Prof. Arndt,  
sehr geehrter Herr Kollege Bock,

wir kommen zurück auf den Termin in Ihren Räumlichkeiten am 13. Januar 2017, in dem über die wesentlichen Teile des bisherigen Vertragsentwurfs Konsens bestand. In der Sache konnten sich die Beteiligten zudem erfreulicherweise über die noch offenen Aspekte „Selbstvornahme“ und „Rechtsnachfolge“ einigen. Wir haben vereinbart, dass wir zu diesen beiden Aspekten eine Überarbeitung des Vertragsentwurf vornehmen. In der Anlage übersenden wir Ihnen deshalb eine entsprechende Mark-up-Version zur Abstimmung. Zur Erläuterung des Entwurfs folgendes:

**Zur Selbstvornahme, Ziffer I 8 Abs. (4) (b):**

Wir haben bei der Selbstvornahmeklausel ihrem Wunsch entsprechend die „revolvierende“ Regelung gänzlich gestrichen und dafür ebenfalls wie von Ihnen vorgeschlagen die durch die Stadt zu setzende Nachfrist angepasst. Der Mechanismus der Fälligkeiten/Selbstvornahme sieht damit jetzt folgendermaßen aus:

Die Klauseln der Ziffern I 4 (1), (2), (4)-(6) sehen Zeitpunkte für die Fälligkeit der einzelnen Erschließungsmaßnahmen vor, die sich am Baufortschritt auf den Grundstücken orientieren. Nach (5) Satz 1 beispielsweise müssen im jeweiligen Teilgebiet die Erschließungsmaßnahmen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung fertiggestellt sein, bevor die Gebäude auf den Grundstücken bezugsreif fertiggestellt sind. Satz 2 sieht z.B. vor, dass auch die Straßen und Gehwege so rechtzeitig hergestellt sind, dass die bezugsfertig bebauten Grundstücke erreicht werden können usw. Ist die Erschließungseinrichtung bis zu diesem Zeitpunkt nicht fertiggestellt, setzt die Stadt dem Investor eine angemessene Frist zur Erfüllung. Kommt der Investor seiner Pflicht innerhalb der Frist nicht nach, befindet er sich nach § 286 BGB im Verzug. Die Stadt kann ihm dann nach Ziffer I 8 Abs. (4) (b) des Vertrages eine Nachfrist von mindestens einem Jahr setzen. Sollten die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auch bis dahin nicht fertiggestellt sein, darf die Stadt die Arbeiten selbst auf Kosten des Investors vornehmen und hierzu die Bürgschaft in Anspruch nehmen.

In dem Termin der letzten Woche bestand ein großer Konsens darüber, dass dies eine praktikable und rechtssichere Regelung darstellt.

**Zur Rechtsnachfolge, Ziffer IV 4:**

In die Rechtsnachfolgeklausel haben wir auf Ihren Wunsch hin die Verpflichtung aufgenommen, dass ein potentieller Erwerber bereits vor Vertragsübergang die entsprechenden Sicherheiten stellen muss. Solange und sofern die Sicherheiten nicht gestellt werden, bleibt nach unserem Vorschlag der (bisherige) Investor aus dem Vertrag Verpflichteter und der Vertrag geht nicht auf den Erwerber über. Damit trägt die Klausel auch etwaigen Bedenken Rechnung, die Stadt könne in die Situation gelangen, der Bürgschaft eines Erwerbers „hinterherlaufen“ zu müssen.

Wir gehen davon aus, dass die geänderten Klauseln Ihre Zustimmung finden. Sofern Sie gleichwohl noch Abstimmungsbedarf sehen, können Sie sich natürlich gern jederzeit mit uns in Verbindung setzen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen aus Hamburg

Ronald Steiling

Andreas Wolowski

Dr. Andreas Wolowski, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[Redacted]

Sekretariat: Susann Kahnert / Franzisca Heiss  
T +49 40 35922-263  
F +49 40 35922-238  
[a.wolowski@gvw.com](mailto:a.wolowski@gvw.com)  
[www.gvw.com](http://www.gvw.com)

Poststraße 9 – Alte Post  
20354 Hamburg

Graf von Westphalen  
Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB  
Sitz Hamburg, AG Hamburg (PR 741)  
USt-IdNr.: DE230251733

[Redacted]