

Betreff: WG: Schlei-Terrassen - Ihre E-Mail vom 9. Februar 2017

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

Datum: 17.02.2017 18:49

An: Heiko Traulsen <Heiko.Traulsen@stadt-kappeln.de>

Kopie (CC): "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>, Niels Bock <Niels.Bock@weissleder-ewer.de>

Sehr geehrter Herr Traulsen,

in der vorgenannten Angelegenheit übersende ich Ihnen die Reaktion unserer Verhandlungspartner. Ich habe den Eindruck, dass die Sache so langsam ausverhandelt ist. Nach meiner Einschätzung wird es kein nennenswertes Entgegenkommen des Vertragspartners mehr geben. Allenfalls könnten noch ein paar handwerkliche oder sprachliche Kleinigkeiten zu justieren sein, denen wir angesichts der schwierigen Verhandlungen über die „Big Points“ naturgemäß noch eher wenig Aufmerksamkeit geschenkt haben. Ich werde den Entwurf daraufhin noch durchsehen. Im Übrigen könnte es langsam an der Zeit sein, eine abschließende Entscheidung der Stadt herbeizuführen, ob ein Vertrag mit diesen Inhalten geschlossen werden und die Stadt sich mit diesem Verhandlungskompromiss auf den Weg machen soll. Was meinen Sie? Wollen wir Montag hierzu telefonieren?

Mit freundlichen 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: Freitag, 17. Februar 2017 10:46

An: Prof. Dr. Marcus Arndt

Cc: 'kortuem.jc@norddeutsche.de'; 'krogel@norddeutsche.de'; Steiling, Ronald; Klimczak, Sabrina

Betreff: Schlei-Terrassen - Ihre E-Mail vom 9. Februar 2017

Sehr geehrter Herr Kollege Prof. Arndt,

wir kommen zurück auf Ihre E-Mail-Nachricht vom 9. Februar 2017 und bedanken uns für die Anmerkungen zu dem Vertragsentwurf. In der Anlage übersenden Ihnen nunmehr eine Ihre Anmerkungen – in weiten Teilen – aufnehmende **Mark-up-Version** des Entwurfs des Städtebaulichen Vertrages zur Endabstimmung. Im Einzelnen möchten wir mit Blick auf diesen Vertragsentwurf auf folgendes hinweisen:

1. Selbstvorname

In Ihrer Nachricht haben sie dazu erklärt, dass die Regelung der Ziffer I 8 Absatz (4) (b) aus Sicht der Stadt Kappeln zustimmungsfähig sei. Weitere Änderungen der Vertragsklausel sind daher auch aus unserer Sicht nicht notwendig.

2. Rechtsnachfolge

Mit Blick auf die von uns vorgeschlagene Regelung zur Rechtsnachfolge können wir die von Ihnen nunmehr vorgetragenen Bedenken nur schwer nachvollziehen. Insbesondere ist aus unserer Sicht wegen der in unserem Vorschlag vorgesehenen Pflicht zur Stellung der entsprechenden Bürgschaft durch den neuen Investor nicht ersichtlich, welche Annahmen dann noch gegen die Fähigkeit zur Durchführung der geschuldeten Erschließungsmaßnahmen sprechen sollten.

Gleichwohl ist unsere Mandantin grundsätzlich bereit, den von Ihnen vorgeschlagenen Weg eines (vorherigen) Zustimmungserfordernisses zu akzeptieren. Die von Ihnen konkret vorgeschlagene Vertragsklausel ist jedoch aus Sicht unserer Mandantin nur dann zustimmungsfähig, wenn anstelle der dort vorgesehenen zwei Monate die Zustimmung bereits nach Ablauf eines Monats als erteilt gilt (vgl. gelbe Hinterlegung im Vertragsentwurf). Sie werden verstehen, dass im Falle eines Veräußerungsprozesses möglichst schnell Rechtsklarheit für den Erwerber und unsere Mandantin herrschen muss.

3. Ende der Erschließungspflicht

Hinsichtlich des Endes der Erschließungspflicht nach 15 + 1 bzw. 20 + 1 Jahren erachten wir den bisherigen Vorschlag nach wie vor für sachgerecht. Nach Ablauf dieser Zeit steht es im planerischen Ermessen der Stadt, den Bebauungsplan aufzuheben. Argumente, die gegen die Möglichkeit der Aufhebung sprechen, wurden von Ihnen bzw. der Stadt zu keinem Zeitpunkt vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Aus unserer Sicht ist es deshalb die „sauberste Lösung“, wenn unsere Mandantin nach Ablauf dieses langen Zeitraums gänzlich aus der Erschließungspflicht entlassen wird. Insofern müssen wir auf die Beibehaltung der derzeitigen Regelungen bestehen. Nur um an dieser Stelle etwaigen Unklarheiten vorzubeugen: die Erschließungspflicht hinsichtlich veräußerter bzw. bebauter Grundstücke gilt nach dem Vertragsentwurf selbstverständlich über diesen Zeitraum hinaus. Diesbezügliche – offenbar – zunächst bestehende Missverständnisse konnten wir nach unserer Erinnerung bereits bei dem Termin in Ihrem Hause ausräumen.

4. Anpassung infolge der früheren Streichung von Ziffer I 4 (6) [alte Fassung]

Tatsächlich fehlt es infolge früherer Streichungen an einer Regelung zu den „restlichen“ Erschließungsmaßnahmen. Dementsprechend sieht unser Entwurf nunmehr (wieder) die von Ihnen ursprünglich vorgeschlagene Regelung des I 4 (6) vor (vgl. gelbe Hinterlegung im Vertragsentwurf). Diese Regelung haben wir jedoch – den vorhergehenden Absätzen entsprechend – dahingehend modifiziert, dass nicht auf den Verkauf, sondern auf die bezugsfertige Bebauung der Grundstücke abgestellt wird. Der Entwurf sieht nunmehr vor, dass die übrigen Erschließungsarbeiten innerhalb eines Jahres durchzuführen sind, nachdem 85 % des jeweiligen Baugebiets bezugsfertig bebaut sind.

Wir möchten abschließend betonen, dass unsere Mandantin Ihren bzw. den Wünschen der Stadt Kappeln aus unserer anwaltlichen Sicht sehr weit entgegenkommt. Bei weiteren Änderungen zu Lasten unserer Mandantin stellte sich nach unserer Einschätzung die Frage, ob die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags noch dem Angemessenheitskriterium des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen. Wir hoffen deshalb, dass die Parteien den Städtebaulichen Vertrag auf Grundlage unseres heutigen Entwurfs so schnell wie möglich endabstimmen können, um sich gemeinsam der weiteren Verwirklichung dieses tollen städtebaulichen Projekts widmen zu können.

Gerne stehen wir Ihnen auch weiterhin für etwaige Rückfragen zu dem jetzigen Vertragsentwurf zur Verfügung und verbleiben für heute

mit freundlichen kollegialen Grüßen aus Hamburg

Dr. Ronald Steiling

Dr. Andreas Wolowski

Dr. Andreas Wolowski, LL.M.
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Sekretariat: Susann Kahnert

T +49 40 35922-263

F +49 40 35922-238

a.wolowski@gvw.com

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



— Anhänge: —

17022017 Vertragsentwurf_Markup_GvW.pdf

121 KB