

UR-Nr. 191/2012

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT  
auszugsweise, ohne Auflassung



**URKUNDE**

**Notarin  
Helge Eimers**

Die Übereinstimmung dieser auszugsweisen Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaube ich. Auf die Wiedergabe der Auflassung wurde verzichtet. Zugleich wird bescheinigt, dass die Urkunde keine weiteren Bestimmungen enthält.

Berlin, 27. März 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eimers'.

Eimers, Notarin

Nr. 191 der Urkundenrolle für 2012

Verhandelt

in Berlin

Am 23.03.2012 (dreiundzwanzigster März zweitausendundzwoölf)

erschieden vor mir, der unterzeichnenden Notarin im Bezirk des Kammergerichts Berlin

**Helge Eimers**

(„Notar“)

in meinen Amtsräumen Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin:

1. Herr Peter Beckmann,  
geboren am 08.08.1969,  
berufsansässig Fraunhoferstr. 2 – 4, 24118 Kiel;

dieser handelnd nicht für sich selbst, sondern als alleinvertretungsberechtigter, vom Selbstkontrahierungsverbot (vgl. § 181 BGB) befreiter Geschäftsführer für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH

Fraunhoferstr. 2 – 4, 24118 Kiel;

diese wiederum handelnd

als - ausweislich gesiegelter Vollmacht vom 07.08.1998, die im Original bei der Beurkundung vorlag und von der eine beglaubigte Abschrift als Anlage zum Vertrag genommen wurde – bevollmächtigter Vertreter für die Landeshauptstadt Kiel, Fleethörn 9, 24103 Kiel;

- im Folgenden „Kiel“ (zivilrechtlich handelnd) oder „Landeshauptstadt Kiel“ (öffentlich-rechtlich handelnd) genannt -

2. Herr Dr. Gunnar George,  
geboren am 18.06.1969,  
berufsansässig Am Rondell 1, 12529 Schönefeld;

dieser handelnd nicht für sich selbst, sondern handeln aufgrund der ihm am 20.03.2012 erteilten Vollmacht (UR.-Nr. 105/2012 des Notars Hellmut Sieglerschmidt, Berlin), die bei der Beurkundung im Original vorlag und die als beglaubigte Kopie als Anlage dem Vertrag beigelegt ist, als bevollmächtigter Vertreter für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Krieger Grundstück GmbH,  
Am Rondell 1, 12529 Schönefeld.

- im Folgenden „Krieger“ genannt -

Hiermit bescheinige ich, der Notar, aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Kiel zu HRB 4159 am 23.03.2012 die vorstehende Vertretungsberechtigung für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in

KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH  
Fraunhoferstr. 2 – 4, 24118 Kiel

Der Erschienenen zu 1. ist ausgewiesen durch Bundespersonalausweis Nr. 141383224,  
und  
der Erschienenen zu 2. durch Bundespersonalausweis Nr. 253159670.

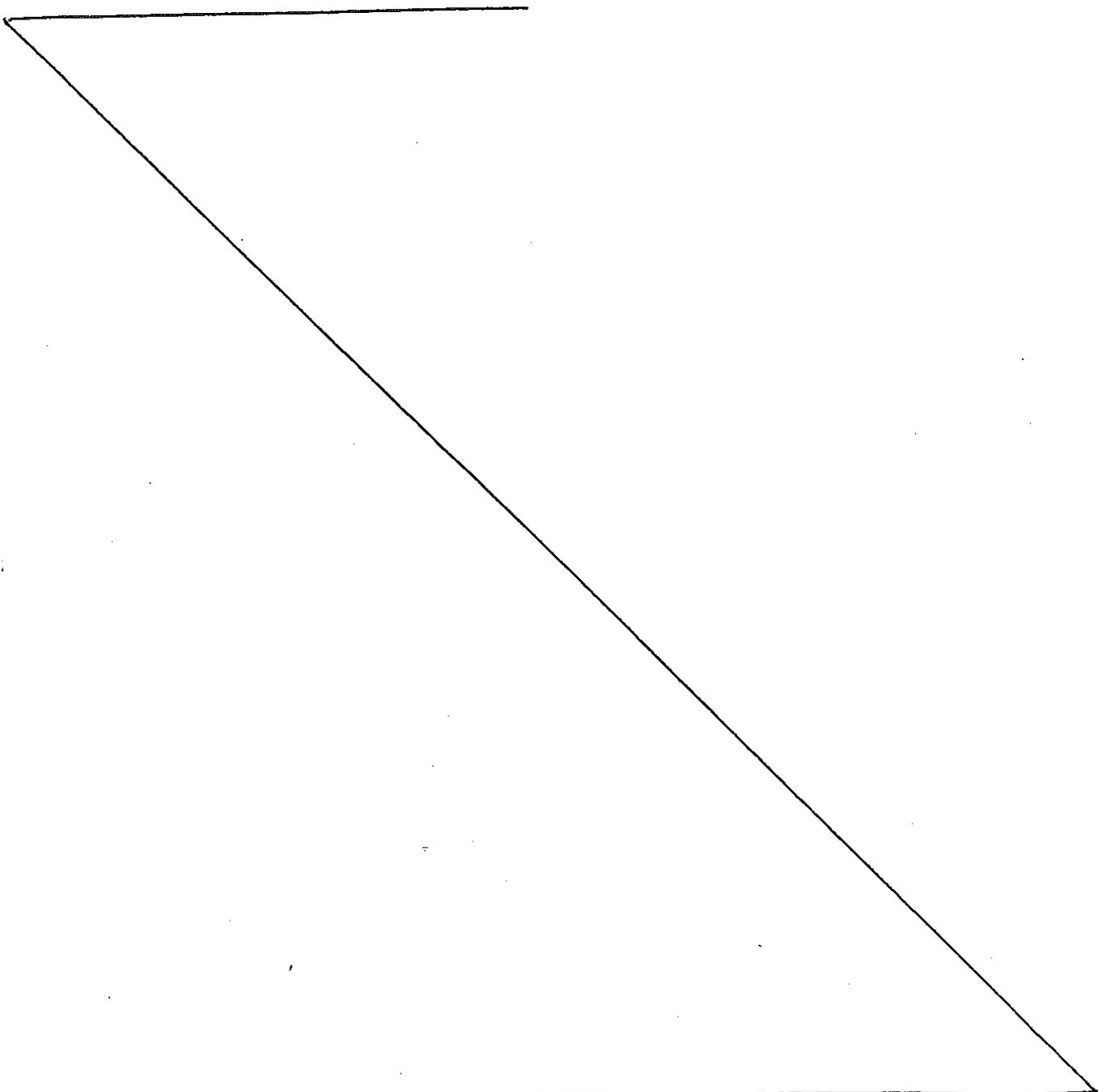
Der Notar fragte vor Beurkundung die Erschienenen zu 1. und zu 2., ob nach ihrer Kenntnis er oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb seiner Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist (vgl. § 3 I Nr. 7 BeurkG); die Erschienenen zu 1. und zu 2. erklärten, dass dies nicht der Fall ist.

Die Erschienenen zu 1. und zu 2., handelnd wie angegeben, erklärten zu meinem notariellen Protokoll:

Die von uns Vertretenen schließen folgenden

**Grundstückskaufvertrag**

und erklären was folgt:



**Inhaltsverzeichnis**  
(nicht Gegenstand der Beurkundung)

	Seite
Präambel .....	5
§ 1 (Kaufgegenstand) .....	6
§ 2 (Kaufpreis und Nachzahlungsverpflichtung) .....	7
§ 3 (Kaufpreisfälligkeit) .....	8
§ 4 (Übergabe).....	9
§ 5 (Mängelhaftung).....	9
§ 6 (Bodenveränderungen und Altlasten) .....	10
§ 6a (Ausgleichsmaßnahmen für Umwelteingriffe) .....	12
§ 7 (Nutzungs- und sonstige Vertragsverhältnisse).....	13
§ 8 (zivil- und öffentlich-rechtliche Belastungen).....	17
§ 9 (Beiträge etc.) .....	18
§ 10 (Erschließung).....	18
§ 10a (Betriebsnotwendige Versorgungsleitungen und –einrichtungen der Stadtwerke Kiel AG) .....	20
§ 11 (Baurecht, Gestaltung, Sortimente).....	22
§ 12 (Bau- und Betriebsverpflichtung, sonstige Verpflichtungen) .....	23
§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung).....	28
§ 14 (Rechtsnachfolge).....	35
§ 15 (Vorrang einräumung).....	35
§ 16 (Kosten / Steuern).....	35
§ 17 (Mitteilungen / Erklärungen) .....	36
§ 18 (Schlussbestimmungen einschließlich salvatorischer Klausel) .....	37
§ 19 (Vertragsdurchführung).....	38
§ 20 (Auflassung und Grundbuchanträge) .....	39
§ 21 (Hinweise und Belehrungen des Notars).....	41
§ 22 (Anlagenverzeichnis).....	41
§ 23 (Ausfertigungen etc.).....	42
§ 24 (Genehmigungsvorbehalt).....	42

## Präambel

- I. Die Unternehmensgruppe „Krieger“ beabsichtigt, ihre Marktpräsenz in Norddeutschland weiter auszubauen und hat sich dazu entschieden, in Kiel den Neubau eines Möbelhauses und eines Möbel-Discounters zu realisieren. Nachfolgend beziehen sich die vertraglichen Regelungen sowohl auf den Bau des Möbelhauses als auch auf den Bau des Möbel-Discounters, sofern dies nicht ausdrücklich anders benannt wird. Krieger beabsichtigt, mit der Umsetzung dieses Vorhabens mindestens 250 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zu schaffen. Der Flächenbedarf für das Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> und für den Möbel Discounter von 8.000 m<sup>2</sup> jeweils zuzüglich Hausläger in verkehrsgünstiger Lage kann von der Landeshauptstadt Kiel nicht ohne Weiteres in einem baureifen Zustand bereitgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, für das im Bereich Westring / A 215 / Hasseldieksdammer Weg / Olaf-Palme-Damm gelegene und bislang im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesene Gebiet, das in **Anlage 1** rot markiert ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, einen Bebauungsplan aufzustellen und im Anschluss ggf. gewerblich zu entwickeln, sofern und soweit der Bebauungsplan die beabsichtigte Nutzung zulässt. Krieger ist bekannt, dass durch den Abschluss des Kaufvertrages kein Anspruch auf Planungsrecht besteht.
- II. Die Möbel Kraft AG hat sich im Wege eines städtebaulichen Vertrages vom 21/28.11.2011 verpflichtet, sämtliche Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen, sowie Gutachten und Untersuchungen für die Erarbeitung und Durchführung der Bauleitplanung in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel zu übernehmen.
- III. Aufgrund der in Abs. I beschriebenen Situation ist es erforderlich, im Rahmen des Kaufvertrages Regelungen zu treffen, die zeitlich abgestuft wirksam werden. Zunächst wird Krieger das Grundstück zu einem Preis verkauft, der den gutachterlich nach § 2 festgelegten Grundstückswert unter Berücksichtigung der derzeitigen Gegebenheiten (Nutzung als Kleingartenanlage, für zukünftige Nutzung nicht ausreichend erschlossen) widerspiegelt; Krieger wird dadurch in die Lage versetzt, als Berechtigter der Eigentumsverschaffungsvormerkung

und Bevollmächtigter nach § 7 Nr. 2.b des Vertrages in Bezug auf die Fläche nach Maßgabe des BKleinGG mit den Kleingärtnern zu verhandeln und sich an der Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland zu beteiligen. Nach der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes und Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplans erhält Kiel einen Nachzahlungsanspruch gegen Krieger, der dann alle wertbildenden Faktoren des Grundstückes und den bereits gezahlten Kaufpreisanteil berücksichtigt und gutachterlich festgelegt ist.

### § 1 (Kaufgegenstand)

- I. Kiel verkauft an Krieger das im Grundbuch des Amtsgerichts Kiel von Kiel, Blatt 4243, unter lfd. Nr. 250 des Bestandsverzeichnisses gebuchte Grundstück der Gemarkung Kiel-J, Flur 15, Flurstück 136, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Prüner Schlag, mit einer Gesamtgröße von insgesamt 184.256 m<sup>2</sup>.

Das vorgenannte Grundstück hat folgenden Grundbuchstand:

Abt. I Landeshauptstadt Kiel

Abt. II unbelastet

Abt. III unbelastet

- II. Dem Vertrag als Anlage 1 beigelegt ist ein Lageplan, in dem das Grundstück rot gekennzeichnet ist.
- III. Auf dem Grundstück befindet sich eine Kleingartenanlage, so dass eine hierfür typische Bebauung mit Gartenlauben, Parkplätzen etc. vorhanden ist.

Das in I. bezeichnete Grundstück – insgesamt nachfolgend als „Kauffläche“ bzw. „Kaufgegenstand“ bezeichnet – wird verkauft mit allen Bestandteilen und Zubehör. Das Eigentum Dritter ( z.B. Gartenlauben, Anpflanzungen im Kleingartenbereich und ähnliches ) ist vom Verkauf ausgeschlossen.

## § 2 (Kaufpreis und Nachzahlungsverpflichtung)

- I. Der Kaufpreis zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages beträgt unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes der Kauffläche 4,90 €/m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich somit für die Kauffläche ein vorläufiger Kaufpreis von

902.854,40                      EUR.

Sofern und soweit sich aufgrund der vorzunehmenden Vermessung eine Flächenabweichung ergibt, ist diese finanziell nicht auszugleichen.

- II. entfällt

- III. Der in Abs. I genannte Kaufpreis berücksichtigt die Tatsache, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Kauffläche weder ausreichend für die Bebauung mit einem Möbelhaus erschlossen, noch in sonstiger Weise baureif ist oder für die Kauffläche bereits Baurecht bestünde. Für den Fall, dass

1. der zu erstellende B-Plan mit der Nummer 988 und die 32. Änderung des Flächennutzungsplans bestandskräftig wird und
2. die Festsetzungen dieses B-Plans die von Krieger beabsichtigte Art der baulichen und gewerblichen Nutzung mindestens mit den in § 13 Abs. IV. dieses Vertrages genannten Eckpunkten zulassen oder Krieger erklärt, das einseitige Rücktrittsrecht nach § 13 Abs. IV Ziff. 1 Unterabsatz 2 nicht ausüben zu wollen

vereinbaren Kiel und Krieger folgende Nachzahlungsverpflichtung (bzw. nachfolgend auch Nachzahlungsbetrag genannt):

Bei Erfüllung der in den Nrn. 1 und 2 genannten Voraussetzungen verpflichtet sich Krieger zur Zahlung eines weiteren Betrages von

85,10 €/m<sup>2</sup>

an Kiel und zwar beschränkt nur auf den Grundstücksteil der Kauffläche, der für den Bau und den Betrieb der Möbelhäuser erforderlich ist (ungefähre Grundfläche gemäß Architektenlageplan der **Anlage 2** blau gebrochen umrandet) und im Zusammenhang mit der Erfüllung der damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen steht. Die Parteien stellen insbesondere klar, dass für die Grundstücksflächen, die an Kiel wieder zurück übertragen werden (vgl. § 12 Ziff. I.9 und § 13 Ziff. V.) keine Nachzahlungsverpflichtung entsteht. Gleiches gilt für die Abstandsflächen gemäß § 12 Ziff. I.6. (ungefähre Grundfläche gemäß Architektenlageplan der **Anlage 2** grün schraffiert). Die Parteien stellen klar, dass es sich bei dem als **Anlage 2** beigefügten Architektenplan um eine vorläufige Prinzipskizze handelt, da sich insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Änderungen ergeben können. Weder Krieger noch Kiel können aus dieser Planskizze Rechte jedweder Art herleiten.

### § 3 (Kaufpreisfälligkeit)

- I. 1. Krieger hat den Kaufpreis (vgl. § 2 Abs. I) am 30.05.2012 auf das Konto der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH, Kontonummer [REDACTED] bei der Förde Sparkasse Kiel (BLZ 210 501 70) zu zahlen, und zwar so, dass er zum Fälligkeitstag dem Konto bestimmungsgemäß verfügbar gutgeschrieben ist. Die KiWi ist verpflichtet, Krieger und dem Notar den Zahlungseingang und dessen Zeitpunkt unverzüglich mitzuteilen.
2. *entfällt*
- II. Darüber hinaus und unter der Voraussetzung, dass die Bedingungen des § 2 Abs. III Nrn. 1 und 2 erfüllt sind, verpflichtet sich Krieger, den dann fälligen Nachzahlungsbetrag innerhalb von 4 Wochen nachdem Kiel Krieger die Mitteilung über deren Erfüllung schriftlich mitgeteilt hat, auf das unter Abs. 1 Nr. 1 näher bezeichnete Konto zu zahlen. Abs. 1 Nr. 1 S. 2 gilt entsprechend.
- III. Zahlt Krieger sowohl den Kaufpreis nach § 2 Abs. I als auch den Nachzahlungsbetrag nach § 2 Abs. III ganz oder teilweise nicht fristgemäß oder

bestimmungsgemäß verfügbar, so sind die jeweils fälligen Beträge insoweit ab Fälligkeit mit 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Kiel behält sich die Geltendmachung eines weitergehenden Verzögerungsschadens vor.

#### § 4 (Übergabe)

- I. **Übergabetag** ist der den vollständigen und vertragsgemäß verfügbaren Eingang des Kaufpreises auf dem Konto der KiWi (vgl. § 3 I.) folgende Monats-erste um 00:00 Uhr.
  
- II.
  1. Ab diesem Zeitpunkt ist Krieger vorbehaltlich weiterer Regelungen zwischen Kiel und Krieger berechtigt, die Kauffläche zu betreten und für eigene Zwecke, insbesondere für sämtliche Maßnahmen, die der Planungs- und Bauvorbereitung dienen, zu nutzen. Die Rechte Dritter aus Eigentums- und/oder Pachtverhältnissen sind von Krieger zu beachten und zu wahren.
  
  2. Krieger übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe. Krieger hat Kiel von allen privaten und öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (auch: Verkehrssicherungspflicht) freizuhalten, die sich am oder nach dem Übergabetag aus dem Eigentum oder dem Besitz an der Kauffläche ergeben, sowie die laufend fälligen Lasten und Abgaben in Bezug auf das Grundstück zu tragen. Dazu zählt auch die Verpflichtung zur Übernahme des Winterdienstes entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Landeshauptstadt Kiel.
  
- III. Darüber hinaus trägt Krieger ab dem Übergabetag die Gefahr des zufälligen Untergangs und / oder der zufälligen Verschlechterung der Kauffläche.

#### § 5 (Mängelhaftung)

- I. Krieger erklärt, ausreichend Gelegenheit dazu gehabt zu haben, sich über den

Zustand der Kauffläche zu informieren. Der Zustand ist Krieger bekannt.

- II. 1. Krieger kauft die Kauffläche grundsätzlich wie sie liegt. Ansprüche und Rechte wegen (auch: verborgenen) Mängeln sind ausgeschlossen, im Bezug auf verborgene Mängel jedoch nur insoweit, wie sie Kiel ebenfalls unbekannt waren. Insbesondere schuldet Kiel nicht die Verwendbarkeit der Kauffläche für die Zwecke von Krieger, die weitere Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Kauffläche.
2. entfällt
3. Unberührt von der Regelung in 1. bleiben weiter Rechte von Krieger wegen von Kiel zu vertretender Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für sonstige Schäden, die Kiel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

#### **§ 6 (Bodenveränderungen und Altlasten)**

- I. 1. Krieger erklärt, ausreichend Gelegenheit dazu gehabt zu haben, die Kauffläche auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i. S. d. BBodSchG zu untersuchen.
2. Krieger ist bekannt, dass die Kauffläche in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt worden ist. Kiel ist nichts darüber bekannt, dass das Gelände vor dieser Zeit gewerblich oder industriell genutzt worden ist.
3. Die Landeshauptstadt Kiel erklärt, dass die Kauffläche nicht im Boden- und Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert ist. Ihr ist lediglich bekannt, dass möglicherweise ein Abwasserkanal einer Fischfabrik über die Kauffläche verlaufen soll. Die Landeshauptstadt Kiel erklärt weiterhin, dass ihr unbekannt ist, wo diese Fabrik gestanden haben könnte und wo innerhalb der Kauffläche der angesprochene Kanal verläuft.

Krieger und Kiel schließen nicht aus, dass wegen schädlicher Bodenveränderungen und / oder Altlasten i. S. d. BBodSchG oder sonstigen Verunreinigungen aller Art im Boden oder sonstigen Grundstücksbestandteilen zukünftig Maßnahmen i. S. d. BBodSchG oder sonstige Maßnahmen in Bezug auf den Boden erforderlich werden können. Krieger und Kiel sind sich einig, dass Krieger insoweit keine Ansprüche gegen Kiel zustehen.

4. Ausgleichsansprüche von Krieger gegen Kiel i. S. d. § 24 II BBodSchG sind ausgeschlossen.

II. Krieger und Kiel ist bekannt, dass Kiel auch noch nach Übergang des Eigentums an der Kauffläche auf Krieger nach § 4 VI BBodSchG zu Maßnahmen i. S. d. BBodSchG in Anspruch genommen werden kann. Soweit Kiel in Anspruch genommen wird, hat ausschließlich Krieger die mit einer solchen Inanspruchnahme verbundenen Lasten zu tragen. Insoweit hält und stellt Krieger Kiel in ihrem Innenverhältnis von einer Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere Verpflichtungen, Kosten, Aufwand oder Schäden, umfassend frei. Das gleiche gilt, wenn Kiel von Dritten in Anspruch genommen wird.

III. Krieger ist bekannt, dass Maßnahmen auf dem Kaufgegenstand, die mit Erdbewegungen verbunden sind, der Landeshauptstadt Kiel (Umweltschutzamt) zwei Wochen vor deren Beginn schriftlich anzuzeigen und einvernehmlich abzustimmen sind.

IV. 1. Kiel hat Krieger auf das Risiko von Schäden durch oder infolge von möglicherweise innerhalb der Kauffläche noch vorhandenem Kriegsgerät oder bisher nicht entfernten Kampfmitteln oder Resten davon hingewiesen. Sollten in Zukunft noch vorhandenes Kriegsgerät, bisher nicht entfernte Kampfmittel oder Reste davon entdeckt werden, haftet ausschließlich Krieger für diesbezüglich weitere erforderliche Maßnahmen. Bei Bodenbewegungen kann eine vorherige oder begleitende Sondierung durch den Kampfmittelräumdienst notwendig werden.

2. Darüber hinaus hat Kiel Krieger darauf hingewiesen, dass die auf der Kauffläche vorhandene Bebauung möglicherweise Asbestbelastungen aufweisen kann, die vor dem Abriss und der Entsorgung einer speziellen Behandlung bedürfen. Die hierdurch bedingten Mehrkosten trägt Krieger. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weiterhin Fundamentreste älterer Bauten, Bahngleise, weitere Hindernisse etc. im Boden befinden.

### **§ 6a (Ausgleichsmaßnahmen für Umwelteingriffe)**

- I. Im Zuge der Bauleitplanung muss der Belang Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Hierzu gehören auch die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (siehe § 1a BauGB).

Krieger verpflichtet sich im Rahmen eines abgestimmten Konzepts, sämtliche damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen oder erforderliche Kosten nach folgender, abgestufter Priorität zu übernehmen.

1. Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. bei Ersatzbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung)
2. Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des geplanten Sondergebiets „Möbelmarkt“
3. Maßnahmen im Kieler Stadtgebiet auf geeigneten städtischen oder von privat anzukaufenden Flächen unter Berücksichtigung des Landschaftsplans (z. B. Ersatz von gesetzlich geschützten Knicks oder Waldflächen)
4. Maßnahmen außerhalb des Stadtgebietes auf geeigneten städtischen oder von privat anzukaufenden Flächen des Freiräumlichen Leitbildes Kiel und Umland (z. B. Ersatz von gesetzlich geschützten Knicks oder Waldflächen)
5. Ausgleichszahlungen

Hiervon unberührt bleiben erforderliche Genehmigungen oder Befreiungen der jeweils zuständigen Behörden, soweit sie nicht schon durch das geplante Bauleitplanverfahren bestehen.

- II. Für den Fall, dass Kiel im vorbezeichneten Verfahren selbst Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellt, weil die Ausgleichsmaßnahmen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück nicht ausreichen, verpflichtet sich Krieger, die entsprechenden Grundstückswerte, die gutachterlich festzulegen sind, Kiel zu erstatten. Die Parteien sind sich schon jetzt darüber einig, dass die Bewertung dieser Flächen die Bewertungsstelle von Kiel vornehmen soll und dass ungeachtet des ermittelten Grundstückswertes der Mindestpreis hierfür            betragen soll. Das Eigentum an den zur Verfügung gestellten Flächen verbleibt weiterhin bei Kiel. Möglicherweise wird es für Kiel aber erforderlich werden, im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen nach § 6a dieses Vertrages Grundstücke von Dritten für die Erfüllung von Ausgleichsmaßnahmen käuflich zu erwerben. Kiel wird jedoch Krieger zuvor die Gelegenheit einräumen, das von Kiel anvisierte Ausgleichsgrundstück oder ein anderes für die Ausgleichsmaßnahmen geeignetes Grundstück im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel und in Abstimmung mit Kiel zu erwerben. Entsprechend der in Abs. I Unterabsatz 2 bestimmten Kostenregelung verpflichtet sich Krieger, Kiel die Kosten des Kaufs (Kaufpreis bis maximal            <sup>von 2</sup> Gerichts- und Notargebühren) zu erstatten. Sofern Krieger die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Flächen erwirbt, verpflichtet sie sich, diese im Anschluss unentgeltlich an Kiel zu übertragen.

### § 7 (Nutzungs- und sonstige Vertragsverhältnisse)

1. Die Kauffläche wird grundsätzlich frei von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungs- sowie Bewirtschaftungs- und ähnlichen grundstücksbezogenen Vertragsverhältnissen an Krieger übergeben.
2. a. Von 1. ausgenommen ist der Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel –Liegenschaftsamt- und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. vom 30.09.1999 und ein Zusatzvertrag zum

Generalpachtvertrag vom 04.09. / 05.09.2003. Der Generalpachtvertrag sowie der Zusatzvertrag sind als **Anlage 3** nur zu Beweis Zwecken beigefügt. Krieger übernimmt die vorbezeichneten Verträge. Gleichfalls ist Krieger bekannt, dass die auf der Kauffläche errichteten Kleingärten vom Schutz des Bundeskleingartengesetzes erfasst sind.

- b. Kiel bevollmächtigt Krieger unwiderruflich und mit Wirkung ab dem Übergabetag, alle sich aus diesem Pachtverhältnis für Kiel ergebenden Rechte sowie alle Rechte Kiels als Eigentümerin des Kaufgegenstandes (z.B. §§ 985 ff. BGB, Bundeskleingartengesetz) wahrzunehmen und dabei nach außen Kiel zu vertreten.

Krieger ist bei dem Gebrauch dieser Vollmacht verpflichtet, die in diesem Vertrag beschriebenen Interessen von Kiel zu berücksichtigen. Soweit Krieger von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen insbesondere die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich Krieger. Die durch diese Gebrauchmachung entstehenden Kosten trägt jedenfalls im Innenverhältnis unter Freistellung von Kiel ausschließlich Krieger. Gegen den Freistellungsanspruch von Kiel sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Auf Wunsch und auf Kosten von Krieger wird Kiel die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen, so oft dies erforderlich ist. Sofern die Rechte Kiels als Eigentümerin des Kaufgegenstandes – aus welchen Gründen auch immer – nicht von einem Vertreter ausgeübt werden können, verpflichtet sich Kiel nach Anforderung durch Krieger, solche Rechte im eigenen Namen auszuüben.

Krieger wird Kiel regelmäßig über alle von Krieger auf Grund der nach Unterabsatz 1 erteilten Vollmacht vorgenommenen Maßnahmen und Verhandlungsergebnisse informieren.

- c. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich Krieger schon jetzt, auf schiebend bedingt durch das Einvernehmen mit dem Generalpächter, dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V., im Verhältnis mit Kiel zu folgenden, den Generalpachtvertrag ergänzenden Regelungen:

- aa. Krieger gewährleistet, dass die Nutzung der Kleingärten bis zu einem Zeitpunkt vor Beginn der bauvorbereitenden Arbeiten auf der Kauffläche möglich bleibt, der für Krieger im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben angemessen ist (nachfolgend kurz „**Beräumungszeitpunkt**“ genannt), sofern sich die jeweiligen Nutzer der Kleingärten in einer individuellen Vereinbarung mit Krieger verpflichten, den Kleingarten zum Beräumungszeitpunkt zu übergeben und dies durch eine Erklärung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO absichern. Krieger wird den Kleingärtnern den Beräumungszeitpunkt in geeigneter Form mitteilen.
- bb. Nach derzeitiger Vertragslage ist es dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. gestattet, leerstehende oder individuell entschädigte und freigezogene Kleingartenparzellen neu zu besetzen. Krieger ist bestrebt, eine vertragliche Regelung mit dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. zu vereinbaren, der diese Form der Nachbesetzung untersagt. Sollte diese Regelung nicht zustande kommen und sollte in diesem Fall der Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. oder ein entsprechender Kleingartenverein leerstehende oder entschädigte und freigezogene Parzellen nach dem Übergabestichtag neu besetzen, stellt Kiel Krieger in Abweichung der Regelung in Nr. 2 lit. b von den sich daraus ergebenden Schäden frei, allerdings betragsmäßig begrenzt auf die Höhe der Entschädigung nach Bundeskleingartengesetz im Bezug auf die jeweils betroffene Kleingartenparzelle.
3. Krieger beabsichtigt, nach Erfüllung der erforderlichen Voraussetzungen, die Kauffläche zu bebauen und gewerblich zu nutzen. Dafür wird es erforderlich werden, die derzeit vorhandenen Kleingärten zurückzubauen und die Pächter nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes zu entschädigen. Die Verhandlungen mit dem Kreisverband der Kleingärtner e.V. und dem Kleingärtnerverein Kiel von 1897 e.V. einerseits und den Kleingärtnern bzw. Unterpächtern andererseits wird ausschließlich Krieger führen. Die Entschädigung durch Krieger ist entsprechend der nachfolgenden Punkte zu leisten:

- a. Krieger verpflichtet sich in Absprache mit Kiel – Immobilienwirtschaft- und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. den betroffenen Kleingartenpächtern
  - aa. nach Möglichkeit Ersatzgärten durch Herrichtung einzelner Kleingärten auf einem Teil der Kauffläche, die nicht für die Errichtung und den Betrieb der Möbelhäuser benötigt wird oder
  - bb. in Abstimmung mit dem Kreisverband der Kleingärtner e.V. und den Kleingartenvereinen, Ersatzgärten in bestehenden Kleingartenanlagen zunächst in der unmittelbaren Umgebung und im Anschluss im gesamten Stadtgebiet von Kiel den Kleingartenpächtern anzubieten oder
  - cc. für dann noch ungedeckte Bedarfe an Kleingärten neue Ersatzflächen zu beschaffen, zu erschließen und für die Verpachtung herzurichten.

Hinsichtlich möglicher finanzieller Forderungen der Pächter ist Krieger im Verhältnis zu Kiel im Sinne einer Freistellung zur Regelung und zum Ausgleich verpflichtet. Die Verpflichtung zur finanziellen Entschädigung besteht für Krieger auch, sofern die Pächter, deren Kleingärten aufgrund der geplanten Bebauung beseitigt werden müssen, nach vorstehender Maßgabe einen Ersatzgarten zur Verfügung gestellt bekommen. Kosten, die im Zusammenhang mit der Bereitstellung und der Herrichtung der vorstehend genannten Flächen entstehen, trägt Krieger.

Gleiches gilt für mögliche finanzielle und nachweisbare Forderungen des Kreisverbandes der Kleingärtner e.V., sowie des Kleingärtnervereins Kiel von 1897 e.V., insbesondere für die Fälle, in denen eine Weitervermietung bereits leerstehender

Parzellen durch das laufende Verfahren zur Bebauung der Kauffläche nicht möglich wird oder Gemeinschaftseigentum des Vereins oder des Verbandes im Zuge der Baumaßnahmen potentiell zerstört oder beschädigt wird und somit den betroffenen nicht mehr zur Verfügung steht.

Kiel wird sämtliche Verhandlungsergebnisse zwischen Krieger und dem Kreisverband der Kleingärtner e.V. und dem Kleingärtnerverein Kiel von 1897 e.V. einerseits und den Kleingärtnern bzw. Unterpächtern andererseits mit Wirkung ab dem Übergabetag vollumfänglich anerkennen. Kiel wird ab der Beurkundung dieses Vertrages keine Nutzungsvereinbarungen über den Kaufgegenstand oder Teilflächen hiervon abschließen, ändern oder aufheben.

- b. Für den Fall, dass die betroffenen Kleingärtner auf eine Ersatzfläche verzichten, mit der Folge der (privatrechtlich zu vereinbarenden oder durch das BKleinGG vorgesehenen) Entschädigung, treffen die wirtschaftlichen Folgen ausschließlich Krieger.
- c. In jedem Fall, in dem die betroffenen Kleingärtner für die Aufgabe ihres Kleingartens eine privatrechtlich verhandelte Entschädigung in Geld erhalten sollen, stellt Krieger durch geeignete Vorkehrungen sicher, dass die Entschädigung den Betrag nicht unterschreitet, der dem einzelnen Kleingärtner nach § 11 BKleinGG zustehen würde.

### **§ 8 Zivil- und öffentlich-rechtliche Belastungen**

- I. Krieger kauft den Kaufgegenstand, abgesehen von im Vertrag gesondert geregelten Belastungen, frei von Belastungen und Vormerkungen in Abt. II und III des Grundbuchs.
- II. Krieger übernimmt den Kaufgegenstand frei von Baulasten.

- III. Krieger übernimmt keine weiteren darüber hinausgehenden, die Kauffläche betreffenden privatrechtlich vereinbarten oder öffentlich-rechtlich gesicherten Beschränkungen, die sich weder aus dem Grundbuch noch aus dem Baulastenverzeichnis ergeben; solche sind Kiel auch nicht bekannt.

Zwischen Kiel und der „Großen Grünen Schützengilde“ besteht ein schuldrechtlich vereinbartes Wegerecht. Die ursprüngliche Vereinbarung geht zurück auf das Jahr 1896. Kiel und die „Großen Grünen Schützengilde“ haben sich auf eine räumliche Verlegung des Wegerechts geeinigt. Der neue Verlauf des Wegerechts ist in der **Anlage 10** näher dargestellt. Krieger tritt nicht in den dem Wegerecht zu Grunde liegenden Vertrag ein, verpflichtet sich aber gegenüber Kiel, die Einhaltung der Vorgaben aus dem Wegerecht sicherzustellen. Mit der Einräumung des Wegerechts gemäß § 12 Abs. I Nr. 11 und der Anlage 10 gilt diese Verpflichtung als erfüllt.

#### **§ 9 (Beiträge etc.)**

Die Landeshauptstadt Kiel bestätigt, dass zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses auf der Kauffläche keine öffentlich-rechtlichen Beiträge gemäß § 127 BauGB und § 8 KAG SH ruhen.

#### **§ 10 (Erschließung)**

- I. Zur Sicherstellung der Erschließung wird Krieger entsprechend einem noch gesondert zu entwickelnden Erschließungskonzept einen städtebaulichen Vertrag mit Kiel abschließen, der insbesondere die im Folgenden näher bezeichneten Punkte zum Gegenstand haben wird.
- II. 1. Die Landeshauptstadt Kiel wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein Verkehrsgutachten beauftragen und die notwendige verkehrliche Erschließung planen lassen. Krieger verpflichtet sich nach Maßgabe des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages bzw. nach Maßgabe

der Kostenübernahmeerklärung, die Kosten hierfür zu übernehmen, sofern bereits durch Möbel Kraft gemäß Präambel II übernommen. Sie verpflichtet sich weiterhin, die verkehrliche Erschließung nach der Maßgabe des Gutachtenergebnisses im Anschluss auf eigene Kosten herzustellen und die privaten Erschließungsflächen zu unterhalten. Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird Krieger nach Abschluss der Baumaßnahmen der Stadt kosten- und lastenfrei übergeben.

2. Die Erschließung der Kauffläche hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist für die von Krieger geplanten Bebauung und Nutzung nicht ausreichend. Krieger verpflichtet sich, die für das Bauvorhaben notwendige Schmutz- / Regenwasserentsorgung einschließlich erforderlicher Grundstücksanschlusskanäle nach näherer Maßgabe des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages auf eigene Kosten zu planen und auch herzustellen.
  3. Sollte der ordnungsrechtlich erforderliche Löschwasserbedarf des geplanten Neubaus die derzeit vorhandene Löschwasserkapazität übersteigen, muss die Bereitstellung des zusätzlichen Löschwasserbedarfs durch Krieger auf eigene Kosten sichergestellt werden.
- III. Die Kosten für den Anschluss an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser und elektrische Energie einschließlich des Netzkostenbeitrages sind von Krieger zu tragen; sie werden getrennt von den Versorgungsbetrieben erhoben. Das gilt auch für die Kosten einer etwa notwendigen Transformatorenstation, die ausschließlich dem Anschluss des Betriebes von Krieger dient.
- IV. Die Kosten für die Herstellung von Gehwegüberfahrten, sofern erforderlich, von der Fahrbahn bis zur Grundstücksgrenze trägt Krieger.
- V. Die nach den Absätzen I. bis IV. von Krieger zu übernehmenden Kosten für die Erschließung sind auf etwaige öffentliche Gebühren und Beiträge (Erschließungs- und Ausbaubeiträge) anzurechnen, sofern diese überhaupt anfallen und von Kiel gegenüber Krieger abgerechnet werden dürften (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und soweit dies rechtlich zulässig ist. Das Nähere

wird gegebenenfalls durch einen noch gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

### § 10a (Betriebsnotwendige Versorgungsleitungen und -einrichtungen der Stadtwerke Kiel AG)

- I. In der Kauffläche sind die nachstehend aufgeführte betriebsnotwendige Versorgungsleitung sowie zugehörige technische Einrichtung und Anlagen vorhanden, die von Krieger und einem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum unverändert zu belassen sind, solange nichts anderes mit der Stadtwerke Kiel AG schriftlich vereinbart wird und für etwaige korrespondierende Dienstbarkeiten eine Löschungsbewilligung auf Kosten von Krieger in der Form des § 29 GBO erteilt wird:

Ziffer	Versorgungsart	Leitung/Anlage/ Einrichtung	Schutzstreifen und Sicherheitsabstände
1	Strom	3x Kathodenschutzleitungen zur Station 1723	Schutzstreifen 2 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
2	Strom	10 kv-Leitung 3x185 AL zur Station 1723	Schutzstreifen 2 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
3	Strom	1 kv-Freileitungen für ein auf der Fläche stehendes Gebäude	Schutzstreifen 8 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
4	Strom	1 kv Hausanschlussleitung zum Gildehaus Hasseldiecksdammmer Weg 89	Schutzstreifen 2 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
5	Gas	Gasversorgungsleitung HDG 300 ST	Schutzstreifen 2 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
6	Wasser	2x Wasserleitung AW 63 PE zu den auf dem Grundstück befindlichen Wasserübergabeschächten	Schutzstreifen 2 Meter Breite;  Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung

7	Anodenfeld	Anodenfeld mit Anschlussleitungen	Schutzstreifen 2 Meter Breite; Bebauungs-/Überpflanzungsbeschränkung
---	------------	-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Hinsichtlich der Lage und des Trassenverlaufs der in der vorstehenden Aufstellung angeführten Leitungen sowie zugehörigen technischen Einrichtungen und Anlagen wird auf die diesem Vertrag als **Anlagenkonvolut 4** beigefügten Pläne zu dem vertragsgegenständlichen Grundstück, in welchen diese im Einzelnen verzeichnet sind, Bezug genommen.

- II. Die in Abs. I. beschriebenen Leitungen sowie zugehörige technische Einrichtungen und Anlagen stehen im Eigentum der Stadtwerke Kiel AG. Der Fortbestand und der weitere Betrieb dieser Leitungen, technischen Einrichtungen und Anlagen sowie deren Instandsetzung und gegebenenfalls Ersetzung und die Einhaltung der Schutzbereiche sind von Krieger und einem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum entschädigungslos zu dulden. Die bauliche Nutzung der Kauffläche oder die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen in diesen Bereichen ist im Hinblick auf die in Abs. I. genannten Schutzstreifen und Sicherheitsabstände eingeschränkt und im Falle einer baulichen Nutzung und Bepflanzung mit der Stadtwerke Kiel AG abzustimmen.
- III. Im Hinblick auf möglicherweise auf der Kauffläche geplante Baumaßnahmen wird die Stadtwerke Kiel AG den Rückbau oder die Verlegung der Leitungen und Anlagen prüfen und dem Rückbau oder der Verlegung im Falle technischer Realisierbarkeit und wirtschaftlicher Durchführbarkeit gemäß § 1023 BGB zustimmen, sofern der Stadtwerke Kiel AG die Kosten des Rückbaus oder der Verlegung von der Hand gehalten werden und auf Wunsch der Stadtwerke Kiel AG vorhandene Leitungen und Anlagen durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu deren Gunsten in das betreffende Grundbuch gesichert werden. Die Kosten der Eintragung in das Grundbuch werden von der Stadtwerke Kiel AG übernommen.
- IV. Die vorstehend genannten Leitungen sind zur Zeit nicht grundbuchlich gesichert. Die Stadtwerke Kiel AG haben gegenüber Kiel den Wunsch geäußert, dass eine Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten vorläufig und bis

zum Abschluss der erforderlichen Baumaßnahmen zunächst nicht erfolgen soll, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher ist, ob Leitungen oder Anlagen neu gebaut oder verlegt werden müssen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich Krieger jedoch, nach Abschluss, auf Wunsch und auf Kosten der Stadtwerke Kiel AG, die Eintragung der dann entsprechenden Dienstbarkeiten zu bewilligen und zu beantragen. Ein Entwurf des Dienstbarkeitentextes ist –nur zu Beweis-zwecken- dem Vertrag als **Anlage 5** beigelegt.

- V. Neben den vorstehend benannten Leitungen der Stadtwerke Kiel AG befindet sich des Weiteren ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom in der Kauffläche, dessen Lage sich aus der **Anlage 6** ergibt. Für dieses gilt Abs. II entsprechend. Sollte die Verlegung dieses Kabels erforderlich werden, wird sich Krieger mit der Deutschen Telekom verständigen.

#### **§ 11 (Baurecht, Gestaltung, Sortimente)**

- I. Die Kauffläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen; ein Bebauungsplan existiert zur Zeit nicht. Möbel Kraft hat sich jedoch im Wege eines städtebaulichen Vertrages nach den dort näher bezeichneten Bestimmungen verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nr. 988 und die 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfordern. Ein Anspruch von Krieger auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich hieraus jedoch nicht. Die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages bleiben unberührt.
- II. Krieger ist unabhängig von etwaigen entsprechenden Verpflichtungen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) verpflichtet, die Zustimmung von Kiel einzuholen für die geplante Bebauung, sowie die Bau- und Freiflächengestaltung (auch: Abstandsflächengestaltung; Gestaltung der Grün- und Wegeverbindungen, sowie deren Übergänge an übergeordnete Wege- und Grünverbindungen) einschließlich der Grundstücksbepflanzung, Grundstückseinfriedigung und der Anbringung von Werbe- und Reklamezeichen. Gleiches gilt bei späteren baulichen Ergänzungen und Änderungen – soweit sie das äußere Erscheinungsbild betreffen -, etwaige Parzellierungen

sowie Nutzungsänderungen.

Kiel wird Krieger die Zustimmung nicht ohne sachlich gerechtfertigten Grund verweigern.

- III. Kiel ist im Falle der Bebauung der Kaufläche bestrebt, eine angemessene architektonische Qualität des Vorhabens zu gewährleisten. Krieger verpflichtet sich daher, für die äußere Gestaltung der Bebauung in Abstimmung mit Kiel auf eigene Kosten eine Mehrfachbeauftragung von mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Die Jury für die Beurteilung der Entwürfe besteht aus 3 Personen von Krieger und 2 Personen von Kiel, wobei jetzt schon festgelegt wird, dass auf Seiten von Kiel der Bürgermeister und der Amtsleiter des Stadtplanungsamtes Mitglieder der Jury sein sollen. Der Siegerentwurf aus dem Auswahlverfahren ist umzusetzen.
- IV. Krieger ist das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (GEKK) der Landeshauptstadt Kiel aus dem Jahr 2010 / 2011 bekannt. Dieses wurde Krieger rechtzeitig vor Abschluss dieses Vertrages zur Kenntnis überlassen. Insofern sind Krieger die im GEKK formulierten Ziele und die Kieler Ansiedlungsregeln bekannt. Zur Wahrung dieser Ziele und Ansiedlungsregeln, wird Kiel ein Gutachten erstellen lassen, das die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens und des beabsichtigten Sortiments untersucht. Die Kosten hierfür trägt Möbel Kraft (vgl. Präambel II). Sofern dieses Gutachten zu dem Ergebnis kommen sollte, dass die Zentrenverträglichkeit entweder durch das Vorhaben oder durch das beabsichtigte Sortiment im Sinne der „Kieler Sortimentsliste“, die dem Vertrag als **Anlage 7** beigelegt ist, nicht gewährleistet ist, wird Krieger das Vorhaben soweit abändern, bis die Zentrenverträglichkeit gutachterlich gewährleistet ist. Krieger's Rücktrittsrecht nach § 13 Abs. IV Nr. 1 bleibt unberührt.

## § 12 (Bau- und Betriebsverpflichtung, sonstige Verpflichtungen)

- I. Krieger verpflichtet sich,

1. innerhalb einer Frist von , nach Rechtskraft des

angestrebten Bebauungsplans Nr. 988 einen prüffähigen Bauantrag, der sich an den Vorgaben des B-Plans mit der Nr. 988 zu orientieren hat, zu stellen und die Kauffläche innerhalb einer Frist von [REDACTED] nach Rechtskraft des angestrebten Bebauungsplans Nr. 988 und der Baugenehmigung entsprechend den mit Kiel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmten Plänen (siehe hierzu § 11 Abs. II) fertig zu bebauen und die Möbelhäuser zu eröffnen. Die Rücktrittsrechte nach § 13 Abs. IV bleiben hiervon unberührt. Die Baugenehmigung im Sinne dieser Verpflichtung umfasst neben aller öffentlich-rechtlich erforderlichen Genehmigung für die bauliche Errichtung und Nutzung des Möbelhauses und des Möbel-Discounters einschließlich deren Nebenanlagen auch alle erforderlichen Genehmigungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Sollte gegen den beschlossenen Bebauungsplan Nr. 988 ein Normenkontrollverfahren oder gegen die Baugenehmigung ein Widerspruch oder Anfechtungsklage durch Dritte erhoben werden, beginnen die zuvor genannten Fristen jeweils nach rechtskräftigen Abschluss des Normenkontrollverfahrens bzw. nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung. § 13 Abs. II Nr.1 lit. b) S. 1 und 2 gelten entsprechend.

Eine Bauverpflichtung im Sinne dieser Nr. 1 besteht solange nicht, wie die von Kiel erlassene Baugenehmigung weniger Verkaufsflächen (einschließlich solcher Flächen für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente) zulässt, als nach dem neu zu beschließenden Bebauungsplan Nr. 988 zulässig wäre und soweit Krieger dies mit dem Bauantrag beantragt hat.

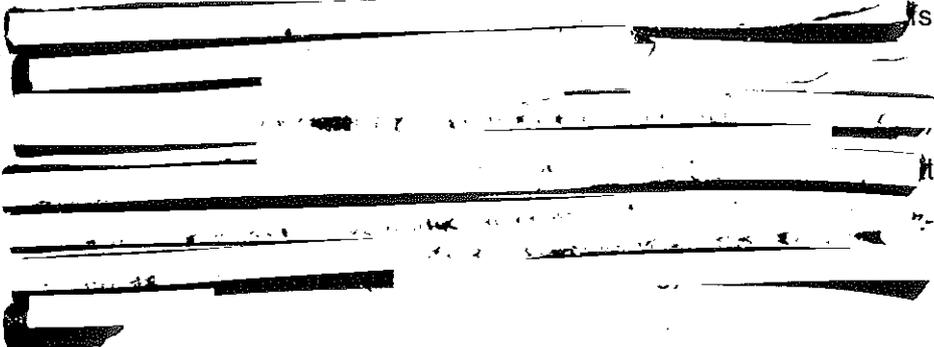
Sollte darüber hinaus die von Kiel erlassene Baugenehmigung sonstige, wesentliche rechtswidrige Beschränkungen oder wesentliche rechtswidrige Nebenbestimmungen enthalten, so entfällt die Bauverpflichtung im Sinne dieser Nr. 1 vorerst nur, wenn Krieger innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Baugenehmigung formelle Rechtsbehelfe gegen diese Beschränkungen und

Nebenbestimmungen eingelegt hat. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich der Maßstab in Bezug auf die „Wesentlichkeit“ danach bemisst, ob der geforderte Inhalt der angegriffenen Beschränkung oder Nebenbestimmung während oder aber auch nach Fertigstellung der Bebauung mit geringem Aufwand realisiert werden kann. Ein geringer Aufwand liegt vor, wenn der finanzielle Mehraufwand durch die Erfüllung der an sich rechtswidrigen Beschränkung/Nebenbestimmung geringer als [REDACTED] und für die bauliche Umsetzung dieser rechtswidrigen Beschränkung/Nebenbestimmung weniger als eine Woche verbunden wäre. Wird durch die rechtswidrige Beschränkung/Nebenbestimmung ein von Krieger mit dem Bauantrag gewünschtes Bauteil (z.B. Wand, Durchgang, Werbeanlage) untersagt, kommt es für die „Wesentlichkeit“ darauf an, ob der durch die nachträgliche Umsetzung dieses Bauteils erforderliche Mehraufwand die Grenzen des Satzes 3 überschreitet. Die Bauverpflichtung mit den in Satz 1 genannten Fristen entsteht in diesem Falle frühestens nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung in der dann rechtmäßigen Gestalt. Die Parteien stellen klar, dass eine von einem Gericht rechtskräftig als rechtmäßige festgestellte Beschränkung oder Nebenbestimmung, gegen die Krieger formelle Rechtsbehelfe eingelegt hat, die Bauverpflichtung und deren Fristen nicht hat entfallen lassen.

Die Möglichkeit von Krieger zur Verlängerung der in S. 1 genannten Frist nach § 13 Abs. II Nr. 2 bleibt unberührt.

2. - soweit Neu-, Um- oder Ausbau von öffentlich zugänglichen Gebäuden, Wege, Plätzen auf dem Kaufgrundstück geplant sind, die Zugänglichkeit und die Ausgestaltung entsprechend der Vorschrift des § 59 LBO Schl.-H. i. V. mit den einschlägigen DIN-Vorschriften barrierefrei herzustellen. Krieger legt gegenüber der Landeshauptstadt Kiel dar, in welcher Weise die Herstellung der Barrierefreiheit erfolgen soll. Die Vorstellung des Baukonzepts im städtischen Beirat für Menschen mit Behinderungen wird empfohlen;
3. die geplanten Baulichkeiten so zu errichten, dass sie grundsätzlich

dem „Energetischen Mindeststandard für Gebäude in der Landeshauptstadt Kiel“, dem der Ratsbeschluss vom 17.02.2011 (Drs. 0706/2010) zu Grunde liegt und dessen Leitlinien als **Anlage 8** dem Vertrag beigelegt ist, entsprechen; 

- 
4. auf dem Grundstück für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren das Möbelhaus zu betreiben, wobei Flächenreduzierungen oder B-Plankonforme Umbauten durch Krieger ausdrücklich zugelassen sind. Krieger kann den Geschäftsbetrieb einstellen, wenn die Möbelhäuser nicht mehr wirtschaftlich-nachhaltig betrieben werden können;
  5. für Besucher der benachbarten Sportanlage an Sonntagen, die keine verkaufsoffenen Sonntage sind, Parkplätze kostenlos zur Verfügung zu stellen und eine Zuwegung dorthin bis zur Grundstücksgrenze des Kaufgegenstandes zu bauen;
  6. in einvernehmlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel die grüngestaltenden Abstandsflächen, die eine Mindestbreite - laut Ratsbeschluss vom 29.09.2011- von 20 m aufweisen müssen, auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten;
  7. einen Wanderweg in Abstimmung mit Kiel –Grünflächenamt - anzulegen und für Kiel zugunsten der Allgemeinheit auf diesem Weg ein Wegerecht nach näherer Maßgabe des § 20 Abs. II Nr. 2 lit. a (III) einzuräumen. Die ungefähre Lage dieses Wanderweges ist –nach dem derzeitigen Stand der Planungen – in dem in **Anlage 9** violett markierten Bereich näher bezeichnet. Sofern sich im Laufe der weiteren Planungen herausstellt, dass die Herstellung in diesem Bereich nicht möglich

oder nicht sinnvoll ist, wird Krieger diesen im Einvernehmen mit Kiel entsprechend verlegen;

8. innerhalb von einem Monat nach Abschluss dieses Vertrages die für die Vergabe der Gutachten zur Entwicklung des B-Plans Nr. 988 notwendige Planskizze, die den vorläufigen Stand des Projektes zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages darstellt, der Landeshauptstadt Kiel – Stadtplanungsamt - unaufgefordert zur Verfügung zu stellen,
9. die Flächenanteile der Kauffläche, die nach dem Bauleitplanverfahren weder für den Bau und Betrieb des Möbelhauses und des Möbel-Discounters (einschl. Nebenanlagen z.B. Stellplätze und Anlieferung) noch als Abstands- oder Parkflächen benötigt werden und aus Sicht von Krieger an Kiel zurück übertragen werden sollen, Kiel zum Kauf anzubieten. Ein Weiterverkauf von Krieger an Dritte ist ausgeschlossen. Kiel verpflichtet sich, diese zurückzukaufen. Als Kaufpreis für diese Flächen wird der Einstandspreis nach § 2 Abs. I festgelegt. Die Kosten für die Rückübertragung einschließlich der Vermessungskosten trägt Krieger;
10. die Flächenversiegelung der Kauffläche so gering wie möglich zu halten (siehe hierzu. Ratsbeschluss vom 29.09.2011).
11. der „Großen Grünen Schützengilde“ die uneingeschränkte und dauerhafte Mitnutzung der Zufahrt zum Möbelhaus zu gestatten und ihr eine von dieser Zufahrt abzweigende Zuwegung zum Vereinsgelände bis zur Grundstücksgrenze zu bauen und dauerhaft instand zu halten. Diese Zufahrt ersetzt die in § 8 Abs. III näher bezeichnete und 1896 schuldrechtlich vereinbarte Zuwegung zum Vereinsgelände. Das Vereinsgelände ist in dem Lageplan, der als **Anlage 10** beigefügt ist, rot umrandet dargestellt. Krieger stellt dabei sicher, dass die Zufahrt zum Vereinsgelände als Privatstraße des öffentlichen Verkehrs jederzeit, ungehindert und unabhängig von den Öffnungszeiten der Möbelhäuser befahren werden kann. Die Befahrbarkeit muss auch für Fahrzeuge

gewährleistet sein, die für eventuelle Sanierungs-, Umbau-, Baumpflege- oder sonstige Arbeiten auf dem Vereinsgelände erforderlich sind. Die Lage der Zufahrt und der Zuwegung sind im Zuge der Bauleitplanung mit Kiel abzustimmen und im Anschluss dinglich zu sichern (siehe hierzu § 20 Abs. II Nr. 2 a (V)).

Krieger wird entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Kaufgegenstand und dem Vereinsgelände einen Zaun errichten.

- II. Krieger verpflichtet sich im Zusammenhang mit dem Betrieb des Möbelhauses, die zu gründende (Betriebs-)Gesellschaft, die zwingend rechtlich selbstständig sein muss, mit dem Sitz in Kiel zu gründen und dauerhaft in Kiel ansässig zu belassen. Krieger trägt dafür Sorge, dass diese Gesellschaft mit keiner weiteren Gesellschaft eine (gewerbe-)steuerliche Organschaft eingeht, es sei denn, dass diese ihren Sitz ebenfalls dauerhaft in Kiel hat. Gleiches gilt für die Vereinbarung von Ergebnis- oder Gewinnabführungsverträgen mit dritten Gesellschaften, sowie finanziellen Eingliederungen und sonstigen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, die dazu geeignet sind, das Gewerbesteueraufkommen in Kiel zu verringern. Dies gilt u.U. auch für die Miete, die die noch zu gründende Betriebsgesellschaft an die Grundstückseigentümerin zu zahlen verpflichtet wird. In diesem Zusammenhang darf die Miete die marktübliche Höhe nicht überschreiten.

### § 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

- I. 1. Zahlt Krieger den Kaufpreis oder den Nachzahlungsbetrag ganz oder teilweise nicht fristgemäß oder bestimmungsgemäß verfügbar und hat Kiel Krieger deshalb unter Androhung ihres Rücktrittsrechtes eine Zahlungsnachfrist von mindestens einem Monat gesetzt, innerhalb auch der Krieger den Kaufpreis bzw. den Nachzahlungsbetrag nicht insgesamt oder nicht insgesamt bestimmungsgemäß verfügbar zahlt, ist Kiel berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Kiels Rechte und die Rechte von Krieger wegen ansonsten nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung bleiben unberührt. In diesem Fall ist das Grundstück las-

tenfrei an Kiel zurück zu übertragen. Die Kosten für die Rückübertragung trägt Krieger. Abs. IV Nr. 2 gilt entsprechend.

2. Sofern der Rücktritt durch Krieger verschuldet wurde und hat sie bereits das Grundstück betreffende Arbeiten zur Bauvorbereitung vorgenommen hat, ist das Grundstück in dem Zustand an Kiel zurückzugeben, in dem es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs befunden hat, wobei die mit Zustimmung von Kiel zurück gebauten und entsorgten Kleingärten nicht wieder anzulegen sind.
- 
- II. 1. a. Sofern Krieger der Bauverpflichtung nach § 12 Abs. I Nr. 1 nicht innerhalb der dort in Satz 1 genannten Frist nachkommt, verpflichtet sich Krieger zur Zahlung einer Vertragsstrafe von . Die Pflicht zur Zahlung dieser Vertragsstrafe entsteht auch bei Ablauf der Frist trotz der noch nicht erfolgten Fertigstellung und Eröffnung dann noch nicht, wenn der Baukörper im Wesentlichen bereits fertig gestellt ist und die endgültige Fertigstellung und Eröffnung innerhalb der nächsten 2 Monate erfolgt (Bagatellüberschreitung).
  - b. Der Anspruch auf Vertragsstrafe entsteht nicht zum Zeitpunkt des Fristablaufes, wenn es Krieger aus Gründen Höherer Gewalt nicht möglich war, die Bauverpflichtung fristgerecht zu erfüllen. Die Frist des § 12 Abs. 1 Nr. 1 verlängert sich in diesem Falle um den Zeitraum der Bau- oder Planungszeitverzögerung, der durch die Höhere Gewalt bedingt war.
  - c. Der Anspruch auf die Vertragsstrafe entsteht auch dann nicht zum Zeitpunkt des Fristablaufes, wenn es Krieger trotz intensivster Bemühungen und obwohl Krieger alles Erforderliche dafür getan hat, nicht gelungen ist, alle Pächter der Kleingartenanlage zum Freizug der jeweiligen Kleingärten zu bewegen. In diesem Zusammenhang stellt Kiel klar, dass es Kiels wirklichem Willen (s. hierzu § 7 Nr. 2 b Satz 1) entspricht, dass hierzu die Anwendung sämtlicher Maßnahmen gehört, die erforderlich und

rechtmäßig sind, um das in Satz 1 definierte Ziel zu erreichen. Die Frist des § 12 Abs. 1 Nr. 1 verlängert sich in diesem Falle um den Zeitraum, der nötig ist, bis der letzte Pächter der Kleingartenanlage unter Anwendung aller Möglichkeiten im vorgenannten Sinne seinen jeweiligen Kleingarten übergeben hat, längstens jedoch um [REDACTED] Krieger wird Kiel über alle von Krieger getroffenen Maßnahmen informieren.

Allerdings entsteht auch nach Ablauf dieser Nachfrist die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe für den Fall nicht, dass Krieger zwar alle, rechtlich möglichen Maßnahmen ergriffen hat, aber die tatsächliche Übergabe einzelner Kleingartenflächen und die faktische Bebauung der Kauffläche unmöglich gemacht wird. In diesem Fall ist Kiel jedoch zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes nach den Vorgaben der nachfolgenden Ziffn. 3 bis 7 berechtigt.

- d. Die Vertragsstrafe ist bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen innerhalb von 4 Wochen, nachdem Kiel Krieger zur Zahlung aufgefordert hat, fällig. § 3 Abs. III gilt entsprechend.
2. Mit Zahlung der Vertragsstrafe verlängert sich die in § 12 Abs. I Nr. 1 S. 1 benannten Fristen um [REDACTED], berechnet ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe. Sofern Krieger diese Frist verstreichen lässt, ohne der Verpflichtung nach § 12 Abs. I Nr. 1 nachzukommen, oder die Vertragsstrafe nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Fälligkeit begleicht, ist Kiel zum Wiederkauf des Kaufgegenstandes berechtigt.
  3. Der Wiederkaufspreis für den Grund und Boden entspricht dem Kaufpreis und dem Nachzahlungsbetrag gemäß § 2 dieses Vertrages, soweit diese durch Krieger bereits bezahlt wurden.
  4. Bereits auf der Kauffläche errichtete Bauten wird Kiel, soweit sie genehmigt worden sind, verwerten. Der erzielte Erlös wird zunächst zur

Ablösung der auf der Kauffläche ruhenden Grundpfandrechte und sonstigen nicht mit der Erschließung zusammen hängenden dinglichen Belastungen verwandt. Ein verbleibender Überschuss wird als Entschädigung an Krieger ausgezahlt. Die Pflicht Kriegers zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 10 dieses Vertrages entfällt bei Ausübung des Wiederkaufs.

5. Ohne Zustimmung von Kiel errichtete bauliche Anlagen sind entschädigungslos zurückzubauen.
  6. Im Falle des Wiederkaufs ist die Kauffläche frei von nicht genehmigten Bauten in sauberem Zustand an Kiel zurückzugeben. Geschieht dies nicht, so ist Kiel berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten und Gefahr von Krieger durchführen zu lassen. Kiel ist berechtigt, die hierbei anfallenden Kosten mit dem Wiederkaufspreis zu verrechnen. Die mit Zustimmung von Kiel zurück gebauten und entschädigten Kleingärten müssen nicht neu errichtet werden.
  7. Sämtliche Kosten des Wiederkaufs einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt Krieger.
- III.
1. Bei schuldhafter Nichterfüllung der übrigen (Ausnahme: § 12 Abs. I Nr. 1) von Krieger gemäß § 7 Abs. 2 und 3 , § 8 Abs. III, § 10a Abs. IV, § 11 und § 12 dieses Vertrages übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ist Kiel nach schriftlicher Mahnung – unter Hinweis auf die Vertragsstrafe – mit angemessener Fristsetzung gegenüber Krieger und nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist berechtigt, jeweils eine angemessene Vertragsstrafe von Krieger zu verlangen, die jedoch den Höchstbetrag von [REDACTED] Vertragsverstoß nicht überschreiten darf. Die Summe aller nach diesem Absatz geschuldeten Vertragsstrafen ist insgesamt auf einen Höchstbetrag von [REDACTED] begrenzt.
  2. Sofern Krieger die Verpflichtungen gemäß § 7 Abs. 2 und 3 , § 8 Abs. III, § 10a Abs. IV, § 11 und § 12 dieses Vertrages, die sie zum Zeit-

punkt einer möglichen Weiterveräußerung der Kauffläche selber noch nicht erfüllt hat, und die Verpflichtungen, die dauerhaft gelten, nicht rechtswirksam an den Rechtsnachfolger im Eigentum übertragen hat, ist Kiel alternativ berechtigt, von Krieger eine Vertragsstrafe zu fordern. Für die Höhe der Vertragsstrafe gelten die vorstehend genannten Beträge hinsichtlich der einzelnen Vertragsverstöße analog.

3. Der jeweils geforderte Betrag wird innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch Kiel fällig. Im Falle des Verzuges gilt zur Verzinsung der Forderung § 3 Abs. III des Vertrages entsprechend.
4. Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist Krieger nicht von den eingegangenen Verpflichtungen entbunden. Die Zahlung der Vertragsstrafe für den entsprechend angemahnten Verstoß kann allerdings nicht erneut gefordert werden.
5. Wenn Krieger die Vertragsstrafe trotz Fälligkeit nicht beglichen hat, kann Kiel auf die Vertragsstrafe verzichten und stattdessen den Wiederkauf geltend machen. Dies gilt nicht wenn Kiel eine unangemessene Vertragsstrafe geltend gemacht hat. Im Falle einer wirksamen Ausübung des Wiederkaufrechts gelten die Nrn. 3 bis 7 von Abs. II entsprechend.

- IV. 1. Krieger und Kiel steht jeweils ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu, wenn bis zum [REDACTED] / Bebauungsplan mit der Nr. 988 über die Kauffläche mit den nachfolgend genannten Eckpunkten und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht [REDACTED] rechtskräftig geworden sind oder gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren eingeleitet wurde, das nicht spätestens bis zum [REDACTED] einer rechtskräftigen Entscheidung beendet wurde.

Darüber hinaus steht Krieger ein einseitiges Rücktrittsrecht für den Fall zu, dass der zu erstellende B-Plan mit der Nr. 988 und / oder die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes die beabsichtigte bauliche oder

betriebliche Nutzung mit den nachfolgend genannten Eckpunkten nicht zulassen. Die Entscheidung zur Ausübung dieses Rücktrittsrechts wird Krieger spätestens innerhalb von [REDACTED] Bestandskraft des Bebauungsplans mit der Nr. 988 schriftlich mitteilen. Anderenfalls gilt das Rücktrittsrecht für Krieger aus diesem Grund als verwirkt. Krieger wird darüber hinaus schon im Verfahren zur Entwicklung des B-Plans Nr. 988 das Recht eingeräumt, von diesem Vertrag zurück zu treten, wenn für Krieger ersichtlich wird (z.B. nach Fertigstellung des Gutachtens zur Zentrenverträglichkeit), dass die aus Sicht von Krieger im Folgenden für notwendig erachteten Eckpunkte des Vorhabens nicht erfüllt werden.

In diesem Zusammenhang stellen die Parteien folgendes klar: Aus Sicht von Krieger gehört zu den Eckpunkten des Vorhabens der Neubau eines Möbelhauses und eines Möbel-Discounters jeweils mit angeschlossenem Hauslager. Das Möbelhaus soll aus Sicht von Krieger mindestens eine Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> umfassen, wobei diese eine ausreichende Dimensionierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der „Kieler Sortimentsliste“- beigefügt als **Anlage 7** -, enthalten muss. Der Möbel Discounter soll – ebenfalls aus Sicht von Krieger - mindestens eine Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> ausmachen, wobei auch hier aus Sicht von Krieger die Verkaufsfläche eine ausreichende Dimensionierung der Fläche für zentrenrelevante Randsortimente enthalten muss. Was beim Möbelhaus und beim Möbel-Discounter eine ausreichende Dimensionierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ausmacht, bestimmt sich allein aus Sicht von Krieger und dessen wirtschaftlichen Erfordernissen. Ein Anspruch von Krieger zur Festsetzung dieser Eckpunkte im Bebauungsplan ergibt sich hieraus jedoch nicht. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf die entsprechenden Verkaufsflächen ergibt sich ausschließlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, die auf den Ergebnissen der Gutachten des Bauleitplanverfahrens beruhen.

2. Sämtliche Kosten des Rücktritts trägt Krieger. Die Parteien sind sich

darüber einig, dass darunter nicht nur die Notar-, Berater- und Gerichtskosten zu verstehen sind, sondern auch mögliche Forderungen Dritter, insbesondere vom Kreisverbandes der Kleingärtner e.V., sowie des Kleingärtnervereins Kiel von 1897 e.V. unter den in § 7 Nr. 3a Unterabsatz 2 am Ende genannten Gesichtspunkten. Kiel verpflichtet sich im Gegenzug, den von Krieger gezahlten Kaufpreis und Nachzahlungsbetrag ohne Verzinsung an Krieger innerhalb von fünf Monaten, nachdem Kiel die Rücktrittserklärung vom Vertrag Krieger per eingeschriebenen Brief zugegangen ist, zurückzuzahlen. Die Fläche ist bei Ausübung des Rücktrittes lastenfrei und im ursprünglichen Zustand an Kiel zurück zu geben. Die mit Zustimmung von Kiel zurückgebauten und entschädigten Kleingärten müssen jedoch nicht neu errichtet werden. Die Parteien stellen klar, dass im Falle des Rücktritts keine Vertragsstrafen geschuldet werden und auch die Bauverpflichtung nach § 12 Abs. I Nr. 1 entfällt.

- V. Kiel ist berechtigt und auf Anforderung von Krieger verpflichtet, Teilflächen, die nicht für den Betrieb der Möbelhäuser benötigt werden, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von Krieger zum Weiterbetrieb der Kleingartenanlage zurückzukaufen. Die Konditionen dieses Rückkaufs entsprechen den Konditionen des Verkaufs, wobei sich die Parteien jetzt schon darüber einig sind, dass der Rückkaufpreis lediglich der in § 2 Abs. I genannte Kaufpreis sein soll. Ein Weiterverkauf einzelner Flächenanteile, die mit einem Kleingarten belegt sind, von Krieger an Dritte ist ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich Krieger, die vorbezeichneten Teilflächen in einem Zustand zu belassen, der dem bei Kaufvertragsschluss entspricht. Die mit Zustimmung von Kiel zurückgebauten und entschädigten Kleingärten müssen jedoch nicht neu errichtet werden. Entsprechendes gilt für umgesiedelte Kleingärtner.

Sofern und soweit Krieger Flächen von Dritten erworben hat, um Ersatzkleingärten herzurichten, ist Kiel berechtigt und verpflichtet, diese von Krieger zu deren Einstandspreis lastenfrei zu erwerben. Grundlage ist der Kaufpreis ohne die entsprechenden Herrichtungs- und Kaufnebenkosten.

Die Kosten für die jeweilige Rückkaufabwicklung trägt Krieger.

#### **§ 14 (Rechtsnachfolge)**

Krieger ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum an der Kauffläche oder einem Nutzungsberechtigten in Bezug auf die Kauffläche aufzuerlegen. Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von Kiel, nicht jedoch, wenn Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Firma Möbel Kraft AG Bad Segeberg bzw. der Möbel Walther AG Schönefeld übertragen werden. Dies gilt auch für die Übertragung von Rechten für die Baudurchführung einschließlich der Maßnahmen im öffentlichen Bereich. Krieger wird von ihren Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag erst frei, wenn der etwaige Rechtsnachfolger oder Nutzungsberechtigte diese Verpflichtungen übernommen und sich wiederum verpflichtet hat, seinen etwaigen Rechtsnachfolger in Eigentum oder Nutzungsberechtigung entsprechend zu verpflichten.

#### **§ 15 (Vorrangeinräumung)**

Kiel räumt schon jetzt Grundpfandrechten, die der Finanzierung des Kaufgrundstücks und der auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäude und Anlagen dienen und einen Wert haben, der höchstens 80 v. H. des Wertes des Kaufgrundstücks sowie der Gebäude und Anlagen entspricht, den Vorrang vor dem einzutragenden Vorkaufrecht und der Rückkaufassessvormerkung, sowie der in § 20 Abs. II Nr. 2 a (IV) und (V) genannten Vormerkungen (bzw. nach der Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeiten vor diesen) gegen Abgabe einer Erklärung nach § 91 ZVG der finanzierenden Bank oder Sparkasse sowie der Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß §§ 1163 und 1179 BGB ein.

#### **§ 16 (Kosten / Steuern)**

- I. 1. Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages trägt

Krieger. Soweit Belastungen der Kauffläche nicht zu übernehmen hat, trägt Kiel die Kosten für deren Löschung.

2. Krieger und Kiel tragen die Kosten der von ihnen jeweils beauftragten Berater.
- II. Die Grunderwerbsteuer trägt Krieger entsprechend den Vorgaben des Grunderwerbsteuergesetzes.

#### § 17 (Mitteilungen / Erklärungen)

- I. 1. Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit der Durchführung und Abwicklung des Vertrages an Kiel sind schriftlich (auch: telefaxschriftlich) oder in einer anderen von Kiel zuvor akzeptierten Mitteilungs- oder Erklärungsart an folgende Adresse zu schicken, falls keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurde:

KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH  
Fraunhoferstr. 2 – 4  
24118 Kiel  
Telefax (0431) 2484 111

2. Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung und Überplanung der Kauffläche an Kiel sind schriftlich (auch: telefaxschriftlich) oder in einer anderen von Kiel zuvor akzeptierten Mitteilungs- oder Erklärungsart an das jeweilige städtische Fachamt oder im Zweifel an den zuständigen Dezernenten zu schicken, falls keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurde:

Landeshauptstadt Kiel  
Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt Peter Todesking  
Rathaus  
Fleethörn 9  
24103 Kiel  
Telefax: (0431) 901 63005

3. Sämtliche Mitteilungen und Erklärungen im Zusammenhang mit dem Vertrag an Krieger sind schriftlich (auch: telefaxschriftlich) oder in einer anderen von ihr zuvor akzeptierten Mitteilungs- oder Erklärungsart an folgende Adresse zu schicken, falls keine andere Adresse in der entsprechenden Form mitgeteilt wurde:

Krieger Projektentwicklungs- und Bau GmbH  
Hr. Dr. Steven Rehse  
Am Rondell 1, 12529 Schönefeld  
Telefax (030) 374448902

4. Telefaxprotokolle und Urkunden über den Einwurf von Einschreiben begründen im Anwendungsbereich von 1., 2. und 3. einen Anscheinbeweis für den Zugang der verschickten Mitteilung oder Erklärung.
- II. Kiel und Krieger erteilen dem Notar die unwiderrufliche, aber nicht ausschließliche Empfangs- und Zustellungsvollmacht für alle Mitteilungen, Erklärungen und Schriftstücke im Zusammenhang mit dem Vertrag und seiner Durchführung.

#### **§ 18 (Schlußbestimmungen [einschließlich salvatorische Klausel])**

- I. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie einseitige Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Das gilt auch für diese Formklausel.
- II. Falls einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollten oder falls der Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise möglichst nahe kommt. Im Falle von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart

worden wäre, wenn man die Angelegenheit von vornherein bedacht hätte.

- III. Es gilt ausschließlich das materielle und Verfahrensrecht der Bundesrepublik Deutschland.
- IV. Bei der Auslegung des Vertrages ist nur sein Text ohne Überschriften maßgeblich.

### § 19 (Vertragsdurchführung)

- I. 1. Kiel und Krieger sich darüber einig, dass der Vertrag nicht von ihnen, sondern vom Notar durchgeführt werden soll; sie verzichten insoweit auf ihr eigenes Antragsrecht. Daher erteilen Kiel und Krieger den Mitarbeiterinnen des Notars

- Frau Dagmar Bild,
- Frau Anne-Grit De Rosa
- Frau Claudin Schimmel und
- Frau Katrin Schröder,

jedem für sich allein, die Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen und Anträge zu stellen und zurückzunehmen, die für die Durchführung des Vertrages einschließlich der Umschreibung der Kauffläche erforderlich oder dienlich sind, sowie die Anerkennung des Vermessungsergebnisses zu erklären. Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Erklärung der Auflassung, auch, soweit diese wiederholt werden muss. Kiel und Krieger befreien die Mitarbeiterinnen des Notars (vgl. S. 2) vom Selbstkontrahierungsverbot (§ 181 BGB). Die Vollmacht endet mit dem Vollzug aller zur Durchführung des Vertrages notwendigen Anträge im Grundbuch.

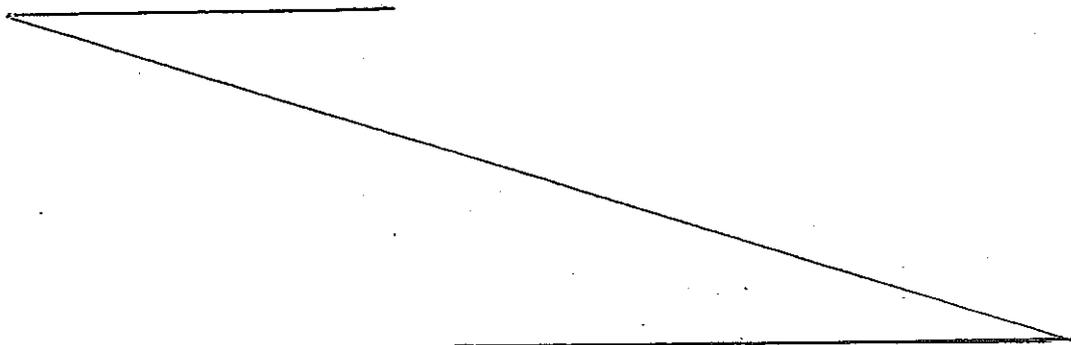
2. a. Der Notar wird angewiesen, den Kaufgegenstand vom derzeitigen Grundbuchblatt abzuschreiben und insgesamt auf einem neuen Grundbuchblatt zu buchen.

- b. Die Mitarbeiterinnen des Notars (vgl. 1. S. 2) werden unverzüglich nach vollständiger und vertragsgemäß verfügbarer Zahlung (vgl. § 3) des Nachzahlungsbetrages (§ 2 Abs. III) und der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung dessen **Auflassung** vornehmen.

- II. Der Notar wird eine Ausfertigung des Vertrages ohne Auflassung unverzüglich dem Grundbuchamt einreichen unter der Maßgabe, dort zunächst die Eintragung der Vormerkung (§ 20 Abs. II Nr. 1) und dann die übrigen Eintragungen vorzunehmen; er wird eine vollständige Ausfertigung des Vertrages mit Auflassung(en) dem Grundbuchamt unverzüglich einreichen, nachdem der Nachzahlungsbetrag vollständig und vertragsgemäß verfügbar bezahlt ist und alle erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen vorliegen.

#### § 20 (Auflassung und Grundbuchanträge)

I.



- II. 1. Kiel bewilligt und beantragt die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung des Anspruchs von Krieger auf Verschaffung des Eigentums an der Kauffläche. Der Notar wird Kiel und Krieger unverzüglich über die rangrichtige Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung informieren. Die Parteien bewilligen und beantragen schon jetzt die **Löschung** der Eigentumsverschaffungsvormerkung, nachdem die Auflassung im Grundbuch (siehe hierzu I.) eingetragen worden ist.
- 2. a. Kiel und Krieger bewilligen und beantragen folgende in Abt. II vorzunehmende Eintragungen:

- (I) ein **Vorkaufsrecht** zugunsten von Kiel
- (II) im Range danach eine **Rückauffassungsvormerkung**, befristet auf 15 Jahre ab Eintragung des Rechts, zur Sicherung des Anspruchs von Kiel auf Rückübertragung der Kauffläche im Falle einer Pflichtverletzung im Rahmen des Wiederkaufrechts nach § 13 II sowie des Rückkaufrechts in § 13 V dieses Vertrages. Sofern und soweit Krieger die übernommenen Verpflichtungen auch schon vor Ablauf der Frist erfüllt hat, mit der Folge des Erlöschens des Wiederkaufrechts zu Gunsten von Kiel, verpflichtet sich Kiel, sämtliche Erklärungen abzugeben die erforderlich sind, um die Rückauffassungsvormerkung zu löschen.
- (III) **entfällt**
- (IV) aufschiebend bedingt durch die Fertigstellung des in § 12 Abs. I Nr. 7 näher bezeichneten Wanderweges ein Wegerecht für Kiel zugunsten der Allgemeinheit
- (V) aufschiebend bedingt durch die Fertigstellung des in § 12 Abs. I Nr. 11 näher bezeichneten Zuwegung zum Vereinsgelände der „Großen Grünen Schützengilde“ ein Wegerecht für diese.

Kiel und Krieger bewilligen und beantragen die Eintragung einer **Vormerkung** zur Sicherung der Ansprüche von Kiel und der „Großen Grünen Schützengilde“ gegen Krieger auf die o.a. Dienstbarkeiten

3. **entfällt**

- III. Kiel verpflichtet sich, das ihr von Krieger für die Kauffläche eingeräumte Vorkaufsrecht nicht auszuüben, wenn die Kauffläche an einen Dritten verkauft

wird, der Gesellschafter o. ä. des Eigentümers der Kauffläche ist oder mit dem der Eigentümer der Kauffläche oder seine Gesellschafter o. ä. i. S. d. § 15 AktG verbunden ist / sind oder Krieger an ein Unternehmen verkauft, das den Verkauf von Möbeln auf dem Kaufgegenstand fortführt.

### § 21 (Hinweise und Belehrungen des Notars)

Der Notar weist Kiel und Krieger darauf hin, dass

- er das Grundbuch des Kaufgegenstandes am 22.03.2012, jedoch das Baulastenverzeichnis des Kaufgegenstandes nicht eingesehen hat,
- ein Käufer erst mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch Eigentum an einem Grundstück erwirbt,
- Voraussetzung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch die Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (vgl. § 22 GrESTG) und die vollständige Bezahlung der Gerichtskosten ist,
- Kiel und Krieger für die Notar- und Gerichtskosten im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch haften, und
- alle Vereinbarungen zwischen Kiel und Krieger in Bezug auf den Vertrag der Beurkundung im Vertrag bedürfen; Vereinbarungen außerhalb des Vertrages können zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages führen.

### § 22 (Anlagenverzeichnis)

- |                    |                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1:          | Lageplan in § 1 Abs. II                                                                    |
| Anlage 2:          | Prinzipskizze des geplanten Bauvorhabens in § 2 Abs. III mit Stand vom 01.03.2012          |
| Anlage 3:          | Der Generalpachtvertrag vom 30.09.1999 nebst Zusatzvertrag vom 04./05.09.2003 in § 7 Nr. 2 |
| Anlagenkonvolut 4: | Betriebsnotwendige Leitungen der Stadtwerke Kiel in § 10a Abs. I                           |
| Anlage 5:          | Entwurf einer Leitungsrechtsdienstbarkeit in § 10 a                                        |
| Anlage 6:          | Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom in § 10a Abs. V                              |

- Anlage 7: „Kieler Sortimentsliste“
- Anlage 8: Beschluss der Ratsversammlung zum Energetischen Mindeststandard vom 17.02.2011
- Anlage 9: Lage des Wanderweges in § 12 Abs. I Nr. 7 nach derzeitigem Stand der Planung
- Anlage 10: Lage des Vereinsgeländes der Großen Grünen Schützengilde und der neuen Zuwegung in § 12 Abs. 1 Nr.11 nach derzeitigem Stand der Planung

### **§ 23 (Ausfertigungen etc.)**

Von diesem notariellen Protokoll soll nur die erste Ausfertigung mit einer Auflassung versehen und zunächst (vgl. § 19 II.) beim Notar verbleiben; die zweite Ausfertigung wird der Notar beim Grundbuchamt einreichen (vgl. § 19 II.). Kiel erhält darüber hinaus 5 einfache Abschriften mit und eine beglaubigte Abschrift ohne Auflassung, Krieger erhält 2 einfache Abschriften mit und eine beglaubigte Abschrift ohne Auflassung.

### **§ 24 (Genehmigungsvorbehalt)**

Die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Teil des Vertrages steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel und dem Aufsichtsrat der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH. Kiel verpflichtet sich, die Entscheidungen jeweils unverzüglich einzuholen und wird dem Notar diese im Anschluss schnellstmöglich mitteilen. Sollten die Genehmigungen nicht bis zum 31.03.2013 vorliegen, ist Krieger zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt.

Vorstehender Vertrag wurde den Erschienenen zu 1. und zu 2. einschließlich der Anlagen 1 bis 10 vom Notar vorgelesen, soweit es sich bei den Anlagen um Pläne oder Zeichnungen handelt oder solche zu den Anlagen gehören, wurden sie vorgelegt und erörtert, sodann wurde die gesamte Verhandlung von den Erschienenen zu 1. und zu 2. einschließlich der Anlagen 1 bis 10 genehmigt und eigenhändig bei gleichzeitiger Anwesenheit wie folgt unterschrieben

*gez. Peter Beckmann*

*gez. Dr. Gunnar George*

**L.S.**

*gez. Eimers, Notarin*