

Das zwischen Bezirk und Vorhabenträgerin vorabgestimmte Eckpunktepapier dient als Grundlage für die Vertragserstellung, welche federführend durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) erfolgt. Der Kaufvertrag befindet sich in Abstimmung. Das Eckpunktepapier stellt somit einen Zwischenstand der Abstimmung dar.

Eckpunkte zum Grundstückstauschvertrag

Präambel (Grundlagen/Voraussetzungen des Vertrags):

- Die Vertragspartner beabsichtigen für den Geltungsbereich des derzeit noch in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7-85VE einen Vertrag über die städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu schließen (Durchführungsvertrag), in dem der Vorhabenträger sich zur Umsetzung seines Bauvorhabens einschließlich Freianlagen und zu weiteren Leistungen verpflichtet. Eine ausreichende Erschließung des Vorhabens ist bisher nicht gegeben. Daher verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Herstellung der Erschließung nach Maßgabe eines gesonderten Vertrages (Erschließungsvertrag).
- Der Erschließungsvertrag beschreibt die notwendigen Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen (äußere Erschließung) auf den Flurstücken 54, 30 und 19/2 der Flur 620 der Gemarkung Mariendorf (siehe **Anlage A**) einschließlich des zukünftigen Nutzungsrechtes des Grundstücks des Vorhabenträgers als Standort für die Mülltonne des Kleingartenvereins (Pächter des Flurstücks 54). Ergänzend zu den Maßnahmen auf öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen werden für die Erschließung des Vorhabengebietes auch Maßnahmen auf den privaten Flächen des Vorhabenträgers notwendig. Die Umsetzung der Maßnahmen auf privaten Flächen (innere Erschließung) wird im Durchführungsvertrag vereinbart.
- Die inneren Erschließungsmaßnahmen umfassen dabei auch Flächen, die aktuell noch im Eigentum des Landes Berlin sind.
- Mit dem vorliegenden Vertrag soll die zur Erschließung des Vorhabengebietes notwendige Grundstücksfläche vom Land Berlin an den Vorhabenträger übertragen werden. Im Gegenzug überträgt der Vorhabenträger eine gleich große Grundstücksfläche an das Land Berlin. (Siehe **Anlage A**)
- Mit Einbindung der BIM wurde festgestellt, dass der Grundstücksankauf durch die Vorhabenträgerin und der Grundstücksverkauf an das Land Berlin nicht in einem gemeinsamen, sondern in zwei separaten Verträgen abgewickelt werden müssen
- Die für das Grundstücksgeschäft erforderlichen Gremienbeschlüsse des Landes Berlin liegen bereits vor, der Kaufvertrag befindet sich in Abstimmung.
- Der vorliegende Vertrag (Eckpunkte zum Vertrag) ist somit Grundlage der avisierten Planrechtschaffung

Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG

Sitz / Postanschrift:
Millerntorplatz 1 | 20359 Hamburg
T 040 37 68 09 - 0 | F 040 37 68 09 - 29

Amtsgericht Hamburg HRA 125250
Steuernummer: 46/634/02353
Finanzamt Hamburg-Hansa

Sparkasse Harburg-Buxtehude
IBAN DE79 2075 0000 0090 9531 42
BIC NOLADE21HAM

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Verwaltung Campus Schätzelberg GmbH, Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 160077

Geschäftsführung: Katharina Semer, Nikolas Jorzick

Tauschgegenstand

Tauschgegenstand 1:

Tauschpartei 1 (Erwerber): Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG, mit Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg;
vertreten durch die Verwaltung Campus Schätzelberg GmbH,
wiederum vertreten durch Herrn Klaus Heldwein
(gemäß HRA 125250 und HRB 160077)

Tauschpartei 2 (Veräußerer): Land Berlin

Tauschgegenstand ist die noch zu vermessende Teilfläche (**gemäß Anlage B**) B1-B2-B3-B4-B5-B6-B1 des Flurstücks 30 der Flur 620 der Gemarkung Mariendorf; mit einer Größe von 628 m²

Tauschgegenstand 2:

Tauschpartei 1 (Erwerber): Land Berlin

Tauschpartei 2 (Veräußerer): Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG, mit Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg;
vertreten durch die Verwaltung Campus Schätzelberg GmbH,
wiederum vertreten durch Herrn Klaus Heldwein
(gemäß HRA 125250 und HRB 160077)

Tauschgegenstand ist eine noch zu vermessende Teilfläche (**gemäß Anlage B**) A1-A2-A3-A4-A1 des Flurstücks 29 der Flur 520 der Gemarkung Mariendorf; mit einer Größe von 628 m²

Kaufpreis:

- Zwischen Bezirk und Vorhabenträgerin gab es bereits mit Aufstellungsbeschluss und fortlaufend während der Planaufstellung Abstimmungen zu einem wertgleichen Tausch zweier Grundstücke, um die Erschließung des Vorhabens zu ermöglichen und gleichzeitig die Grünanlage Schätzelberge in Ihrer jetzigen Flächengröße zu erhalten
- Mit Einbindung der BIM hat sich herausgestellt, dass es vorliegend einen Wertunterschied der gleich großen Grundstücke gibt
- Das Grundstück, das zum Ankauf durch die Vorhabenträgerin vorgesehen ist, hat gemäß Ermittlung der BIM einen höheren Wert, als das Grundstück, dass das Land Berlin von der Vorhabenträgerin erwerben möchte
- Seitens der BIM wurde der Vorhabenträgerin ein Kaufpreisangebot in Höhe von ca. 600 T € vorgelegt - die Parteien befinden sich dazu in der Abstimmung
-
- Ein weiterer Ausgleich fällt für keine der Parteien an
- Fälligkeitsvoraussetzung:
- Nachweis des Eintritts der aufschiebenden Bedingungen

- durch den Notar um jeweilige rechtlich vorgeschriebene Voraussetzungen zu ergänzen (Unbedenklichkeitsbescheinigung Finanzamt/ behördliche Genehmigungen)

Belastungen/Verpflichtungen:

- Die Grundstücke werden – vorbehaltlich der nachstehend geregelten Ausnahmen bzw. Besonderheiten - frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen getauscht. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen vorsorglich die Löschung aller in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen und nicht übernommenen Belastungen; die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor der Eigentumsübertragung die Pfandhaftentlassung nach der Teilung des Flurstücks für die Belastung in Abteilung III/5 zu veranlassen
- Die Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Vorhabenträgerin bleibt im Grundbuch bestehen, diese wird vom Land Berlin als Erwerber des Tauschgegenstandes 2 übernommen die Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten des Landes Berlin soll im Rang nach dieser Vormerkung eingetragen werden
- Leitungsrecht Wasserleitung für Spielplatzflächen: Der Erwerber von Kaufgegenstand 1 räumt dem Veräußerer ein Leitungsrecht für die Wasserleitung des Spielplatzes ein und sichert dieses durch eine Grunddienstbarkeit/beschränkt persönliche Dienstbarkeit (inkl. Bewilligung und Beantragung der Dienstbarkeit)
- Der vermutete Leitungsverlauf ist in Anlage C dargestellt und wird vor Beginn der Baumaßnahme auf Kosten der Erwerberin durch eine Suchschachtung festgestellt. Der Erwerber hat das Recht, die Leitung innerhalb der in Anlage C blau markierten Fläche umzuverlegen, sofern sich die Notwendigkeit im Rahmen der Neubaumaßnahme ergibt
- Dienstbarkeitstext: Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 29, Flur 520, Gemarkung Mariendorf (dienendes Grundstück) hat es zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 30, Flur 620, Gemarkung Mariendorf (herrschendes Grundstück) die Leitung zur Wasserversorgung des Spielplatzes ganz oder teilweise und dauerhaft im dienenden Grundstück belässt. Die Ausübungsstelle dieses Leitungs- und Anlagenrechts richtet sich nach der tatsächlichen Ausübung. Zur Wartung/Instandhaltung/Instandsetzung und Behebung von Schäden der Leitung ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt und verpflichtet (Unterhaltungspflicht i.S.v. § 1021 Abs. 1 BGB) und er darf hierfür das dienende Grundstück nach Abstimmung mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks betreten und nutzen. Bei der Wartung/Instandhaltung/Instandsetzung der Leitung hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Zufahrt zum Vorhabengrundstück und dessen Versorgung (Feuerwehruzufahrt, Ver- und Entsorgung des Grundstücks, einzige verkehrliche Zuwegung) ständig freizuhalten. Durch die Dienstbarkeit entstehende Schäden behebt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Die Kosten für Verkehrssicherung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Einziehung und Widmung:

- Tauschgegenstand 1 ist eine gewidmete Grünfläche/Spielplatzfläche
- das Land Berlin leitet das Einziehungsverfahren für Tauschgegenstand 1 und das Widmungsverfahren für Tauschgegenstand 2 nach dem Beschluss des Bezirksamtes zur Abwägung und zur Einreichung an die Rechtsprüfungsprüfungsabteilung sowie nach Mitteilung der Rechtsprüfungsabteilung, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ein.

- Die Einziehung der Tauschfläche 1 und Bekanntmachung im Amtsblatt soll zum Abschluss des Einziehungsverfahrens dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan im Gesetzes- und Verordnungsblatt bekannt gemacht ist
- Die Widmung der Tauschfläche 2 und Bekanntmachung im Amtsblatt soll nach Herstellung des neuen Zaunes und nach der Herstellung Verkehrssicherheit erfolgen. Hierfür führen der Vorhabenträger und das Land Berlin eine protokollierte Begehung zur Feststellung des vereinbarten Zustandes durch
- Der Erschließungsträger und das Land Berlin stimmen hiermit der Widmung/Einziehung unwiderruflich zu.

Teilung und Vermessung:

- Die Tauschparteien stimmen der Teilung gemäß Teilungsentwurf (Anlage B) zu. Das Land Berlin bevollmächtigt den Vorhabenträger zur Durchführung der Vermessung und zur Beantragung der Teilung umgehend nach Abschluss dieses Vertrages.

Besitz

- Die Besitzübergabe erfolgt unmittelbar nach Eintritt aller aufschiebenden Bedingungen unabhängig von der Eigentumsübertragung im Grundbuch nach einem protokollierten Vor Ort Termin der Parteien
- Vom Tage der Besitzübergabe an trägt die Erwerberin Nutzen und Lasten des Grundbesitzes. Bis dahin hat der Veräußerer den Kaufgegenstand ordnungsgemäß zu verwalten.
- Erschließungskosten und Anliegerbeiträge für Maßnahmen, die bis zum Zeitpunkt der Besitzübergabe technisch ausgeführt sind, hat – unabhängig von ihrer Geltendmachung durch Bescheid – der Veräußerer zu tragen. Für danach zur Ausführung gelangende Maßnahmen hat die Erwerberin die Kosten zu tragen.
- Der Tauschgegenstand ist am Tag der Besitzübergabe frei von Mietverhältnissen und Nutzungsrechten Dritter zu übergeben.
- Der Vorhabenträger wird durch den Tausch neu entstehende Vorhabengrundstück dort, wo es an den verbleibenden Park angrenzt, wie folgt einzuzäunen: Stabgitterzaun oder höherwertig, Farbgebung grün bis grau, Höhe 1,20 Meter, Die Einzäunung ist unverzüglich nach der Besitzübergabe vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. In den Fällen, in denen Vegetation auf der Grundstücksgrenze steht, kann der Zaun versetzt zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Einzäunung.

Mängelrechte/Gewährleistung/Altlasten:

- Altlasten: Teile des Vertragsgebietes sind im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 235 als altlastenverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Absatz 5 BBodSchG bzw. schädliche Bodenveränderung i.S.d. § 2 Absatz 3 BBodSchG geführt. Die vorliegenden Bodengutachten und deren Ergebnisse sind den jeweiligen Erwerbern bekannt.
- eine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes ist nicht geschuldet
- Die Tauschpartner haben den Vertragsgegenstand besichtigt und tauschen ihn im gegenwärtigen Zustand.
- Der jeweilige Veräußerer haftet nicht für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Hierzu gehören auch Grundwasserverunreinigungen, Gebäudereste und Gebäudekontaminationen. Die Vertragsparteien nehmen sich gegenseitig auch nachträglich nicht für die zuvor genannte Kontaminationen in Haftung.

Wirksamkeit/ Aufschiebende Bedingung:

- Dieser Grundstückstauschvertrag wird aufschiebend bedingt auf den Abschluss des Vertrages über die städtebauliche Entwicklung (Durchführungsvertrag), auf die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-85 VE und auf den Abschluss des Erschließungsvertrages geschlossen.

Rückabwicklung des Vertrages

- Die Parteien sind sich darüber einig, dass der vorliegende Grundstückstauschvertrag rechtlich mit dem Erschließungsvertrag vom (Datum) und dem noch zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag stehen und fallen soll. Vor diesem Hintergrund ist der Vorhabenträger (Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG) zum Rücktritt von diesem Grundstückstauschvertrag bzw. zur außerordentlichen Kündigung dieses Erschließungsvertrages berechtigt, wenn der Durchführungsvertrag und/oder der Erschließungsvertrag rückabgewickelt (z.B. infolge von Rücktritt oder außerordentlicher Kündigung) oder unwirksam werden und/oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-85 VE aufgehoben oder unwirksam wird. Das Rücktrittsrecht bzw. Sonderkündigungsrecht kann bis zu 18 Monate nach Eintritt des auslösenden Ereignisses ausgeübt werden; wird es nicht rechtzeitig ausgeübt, erlischt es. Hinsichtlich der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts bzw. außerordentlichen Kündigungsrechts gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen gemäß zuvor genanntem Erschließungsvertrag ist ein Rücktrittsrecht ausgeschlossen.

Auflassung und Eigentumsübertragungsvormerkung

- Die Tauschpartner bewilligen und beantragen die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten des jeweils anderen Tauschpartners zur Sicherung ihrer Ansprüche auf Übertragung des Eigentums der zuvor benannten Grundstücke unmittelbar nach Beurkundung dieses Vertrages (unbedingt) .
- Die Auflassungsvormerkung ist im Rang nach der bestehenden Auflassungsvormerkung, die zugunsten der Vorhabenträgerin eingetragen ist, zu bestellen
- Durch Notar zu ergänzen: Bewilligung und Beantragung der Löschung der Auflassungsvormerkung nach Eigentumsumschreibung.

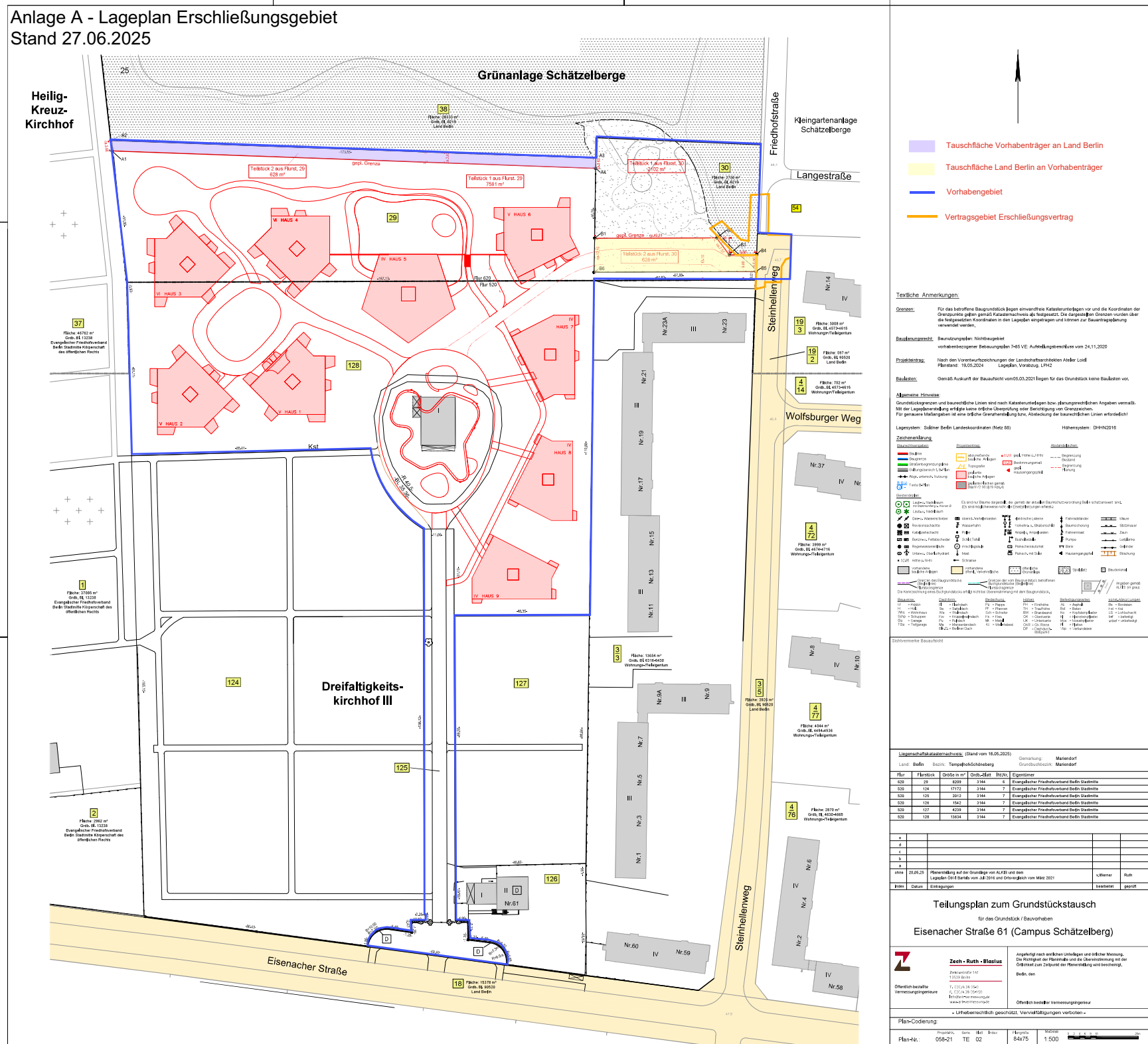
Kosten

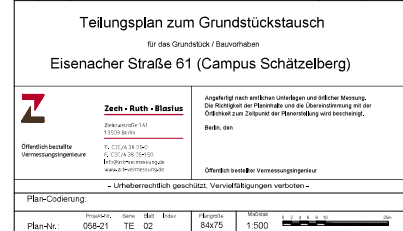
- Notar- und Gerichtskosten übernimmt der Vorhabenträger (Campus Schätzelberg GmbH & Co. KG)

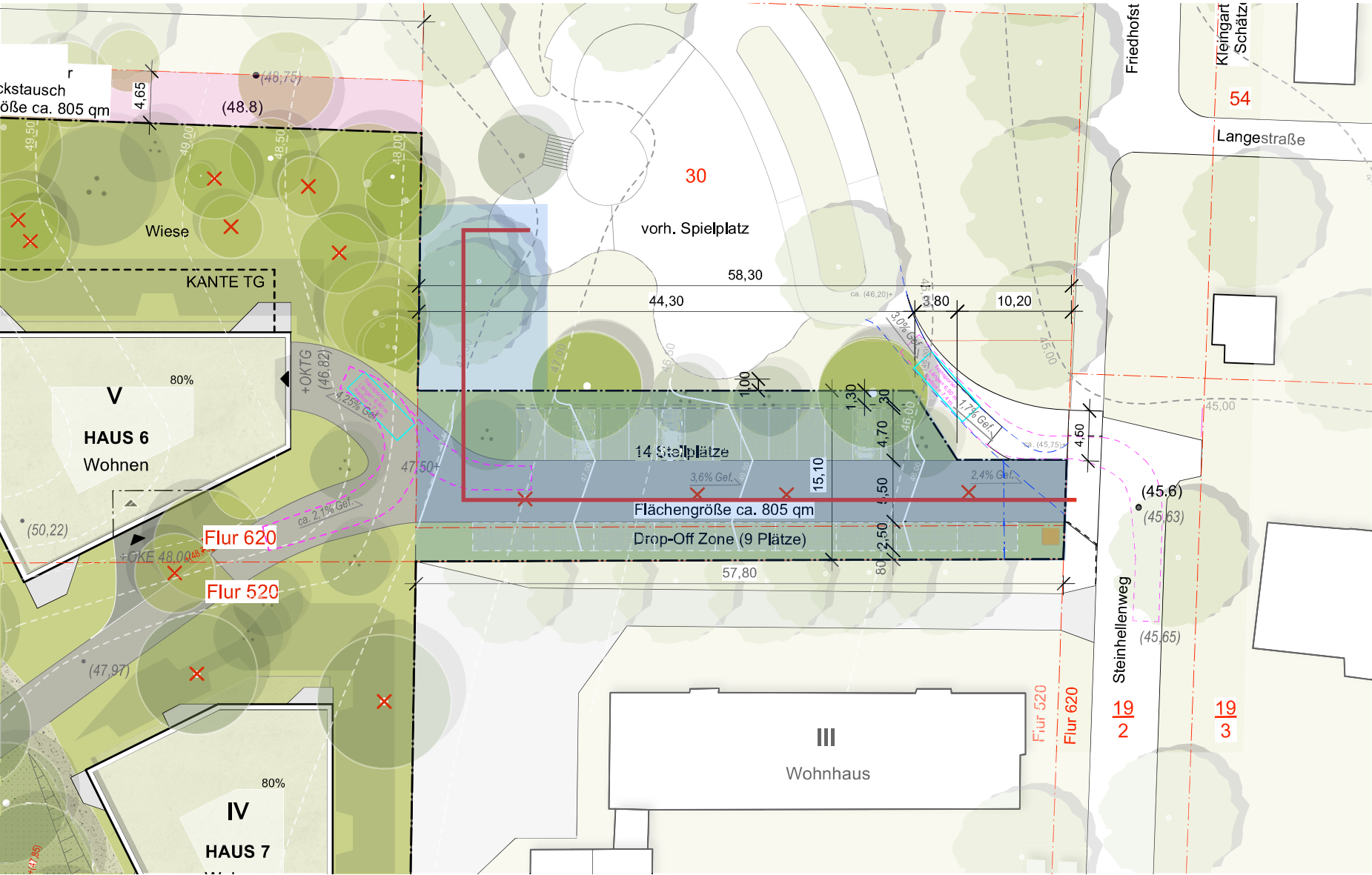
Vollmacht für die Tauschpartner:

- Das Land Berlin erteilt der Vorhabenträgerin bezüglich des Tauschgegenstandes 1 ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung und somit bereits vor Eintritt der zuvor genannten aufschiebenden Bedingungen (unbedingt) die Vollmacht, auf ausschließlich eigene Kosten:
- Bei den zuständigen Ämtern Auskünfte einzuholen, die Akten einzusehen und Ablichtungen fertigen zu lassen
- Erforderliche Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen, die jedoch nicht vor der Besitzübergabe vollzogen werden dürfen

- Abriss-, Bauanträge und Förderungsanträge aller Art zu stellen, zu ändern oder zurückzunehmen;
 - Planungsverfahren einzuleiten und zu betreiben;
 - Vermessungen in Auftrag zu geben sowie Bodenuntersuchungen zu veranlassen, die mit dem Tauschpartner abgestimmt sind (bitte durch BZA Verantwortlichen benennen) und in diesem Zusammenhang ungeschützten Baum- oder Strauchbestand zurückschneiden zu lassen,
 - Vereinigungs- und Teilungsanträge zu stellen
 - Die Vorhabenträgerin ist befugt, sämtliche zur Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen erforderlichen Handlungen mit dinglicher Wirkung vorzunehmen und sämtliche insoweit bestehenden Rechte und Pflichten der derzeitigen Eigentümerin wahrzunehmen, auch wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist
-







Fläche, innerhalb derer die Leitung ganz oder teilweise umverlegt werden darf

vermuteter Leitungsverlauf Wasseranschluss