

Anlage.....**2** zur Ergänzung
(Anlage 4 zum DZ 092/18)

Urkundenrolle Nr. FI _____/2018

– einseitig beschrieben –

siehe auch UR-Nr. FI 1040/2009



Verhandelt

zu Berlin am 19. September 2018

Vor dem unterzeichnenden Notar

John Flüh,

Behrenstraße 42, 10117 Berlin,

erschieden heute:

1. Herr **Michael Grubert**, geboren am 25. September 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10, 14532 Kleinmachnow,
2. Herr **Hartmut Piecha**, geboren am 16. Juni 1959,
geschäftsansässig Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow,

beide nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern im Falle des Erschienenen zu 1. als Bürgermeister der Gemeinde Kleinmachnow und im Falle des Erschienenen zu 2. als Stellvertreter des Bürgermeisters der Gemeinde Kleinmachnow für die

Gemeinde Kleinmachnow

nachgewiesen durch Vorlage der öffentlichen Bekanntmachung vom 3. April 2009 - eine Fotokopie des Amtsblattes für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 05/2009 wird als **Anhang I** zu dieser Urkunde genommen - und durch Beschluss Drucksache-Nr. 177/14 vom 18.12.2014 - eine Fotokopie der Drucksache wird als **Anhang II** zu dieser Urkunde genommen -

- nachstehend „**Gemeinde**“ genannt -,

3. Herr **Bernd Ehret**, geboren am 27. Januar 1974,
geschäftsansässig c/o Rechtsanwalt Hans-Jörg Briest, Knesebeckstraße 68/69, 10623 Berlin),

nachfolgend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreiter Geschäftsführer der

Hakeburg Grundbesitz GmbH, mit Sitz in Berlin,
(Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 186156 B),
geschäftsansässig c/o Rechtsanwalt Hans-Jörg Briest,
Knesebeckstraße 68/69, 10623 Berlin,

- nachstehend „Hakeburg GmbH“ genannt -

Zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung legte der Erschienene zu 3. einen beglaubigten Handelsregisterauszug der Hakeburg Grundbesitz GmbH des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg zu HRB 186156 B vom _____ 2018 vor, die als **Anhang III** zu dieser Urkunde genommen wird.

Die Hakeburg Grundbesitz GmbH ist entstanden durch formwechselnde Umwandlung der **VIVARO GmbH & Co. Grundbesitz KG („VIVARO“)** mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRA 38192 B).

– **„Gemeinde“** und **„Hakeburg GmbH“** nachstehend auch **„Vertragspartner“** oder **„Vertragsparteien“** genannt –

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind dem Notar von Person bekannt. Der Erschienenene zu 3. wies sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage seines gültigen Personalausweises.

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Bestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen erklärten, es liege kein Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vor.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung des nachstehenden

Städtebaulichen Vertrages Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien haben am 07.10.2009 den „Städtebaulichen Vertrag für die Maßnahme Hotel Neue Hakeburg, Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in Kleinmachnow“ geschlossen (UR-Nr. Fl 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin – nachfolgend **„Städtebaulicher Vertrag 2009“** genannt –. Das Original der vorgenannten Urkunde lag bei Beurkundung vor. Die Vertragsparteien erklärten, dass ihnen die Urkunde bekannt sei. Gemäß § 13a BeurkG verzichteten die Vertragsparteien auf das Verlesen und Beifügen der Urkunde zu dieser Niederschrift.

Das Vertragsgebiet war Teil der Flächen, für die die Gemeinde den Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ aufgestellt hat, der am 16.04.2010 in Kraft getreten ist. Die Hakeburg GmbH (vormals: VIVARO) hat sich in diesem Vertrag unter anderem zur Übertragung künftig öffentlicher Flächen, zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Erschließungsmaßnahmen, zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und zu Bindungen im Zuge der Bebauung verpflichtet.

Bis auf die Übertragung der künftig öffentlichen Flächen und die Übernahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden die Verpflichtungen des Vertrages bisher nicht erfüllt. Die Hakeburg GmbH hat inzwischen die Absicht, im Vertragsgebiet ein Hotel zu errichten, aufgegeben. Sie verfolgt nunmehr den Plan, die denkmalgeschützte Neue Hakeburg und neu zu errichtende Gebäude für Wohnen zu nutzen. Auf ihre Anregung hin hat die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 eingeleitet, durch den die bisherige Sondernutzung Hotel aufgehoben und künftig Wohnnutzung zugelassen werden soll.

Aufgrund dieser Umplanung ist es erforderlich, die Verpflichtungen des Städtebaulichen Vertrages 2009 an die geänderte Planung anzupassen. Hierzu schließen die Vertragsparteien unter Aufhebung des Städtebaulichen Vertrages 2009 den nachfolgenden Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage A** durch Schraffur gekennzeichneten Flächen.

(2) An den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken bestehen folgende Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke Gemarkung Kleinmachnow Flur 13 Flurstücke 306, 5, 303, 304, 305, 309, 2, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Kleinmachnow Blatt 9501 unter lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses, stehen im Eigentum der Hakeburg GmbH.

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt in Abteilung II belastet:

- lfd. Nr. 1 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 303, 304, 305, 306) –
Dem jeweiligen Eigentümer des Teltowkanals steht das Recht zu, den Machnower See Kartenblatt 2 Parzelle 996/30 etc. für Schifffahrtzwecke zu benutzen und den Teltowkanal durch ihn zu leiten sowie die zur Aufrechterhaltung des Schifffahrtverkehrs erforderlichen Arbeiten vorzunehmen und Schifffahrtszeichen zu errichten. Eingetragen am 23.04.1913 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
- lfd. Nr. 2 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 2, 5, 303, 304, 305, 306) –
Eine Grunddienstbarkeit (Recht zur Ableitung von Regenwasser und zur Verlegung hierzu erforderlicher Rohrleitungen) gemäß Bewilligung vom 24.01.1934 für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Kartenblatt 2 Nr. 5136/85 und 5137/86 verzeichnet im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt Nr. 122 eingetragen am 21.08.1934 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
- lfd. Nr. 3 – nur lastend an BV Nr. 7 gesamt (Flurstücke 2, 5, 303, 304, 305, 306, 309) –
Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Radweg) für die Gemeinde Kleinmachnow. Gemäß Bewilligung vom 23.01.2006 (UR-Nr. 11/2006, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am 29.09.2006 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.

Veränderungsspalte zu lfd. Nr. 3:

Der Inhalt des Rechts ist geändert. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.10.2009 (UR-Nr. FI 1040/2009, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am 18.06.2010.

- lfd. Nr. 4 gelöscht
- lfd. Nr. 5 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 303, 304, 305, 306) –
Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Feuerwehrezufahrtsrecht) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Gemäß Bewilligung vom 07.11.2006 (UR-Nr. FI 256/2006, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
Veränderungsspalte zu lfd. Nrn. 5, 6, 7 und 8:
Nebenstehende Rechte haben Gleichrang. Ingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
- lfd. Nr. 6 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 303, 304, 305, 306) –
Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Gemäß Bewilligung vom 07.11.2006 (UR-Nr. FI 255/2006, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
Veränderungsspalte zu lfd. Nrn. 5, 6, 7 und 8:
Nebenstehende Rechte haben Gleichrang. Ingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
- lfd. Nr. 7 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 303, 304, 305, 306) –
Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Gemäß Bewilligung vom 07.11.2006 (UR-Nr. FI 253/2006, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
Veränderungsspalte zu lfd. Nrn. 5, 6, 7 und 8:
Nebenstehende Rechte haben Gleichrang. Ingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.
- lfd. Nr. 8 – nur lastend an BV Nr. 7 (Flurstücke 303, 304, 305, 306) –
Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Gemäß Bewilligung vom 07.11.2006 (UR-Nr. FI 252/2006, Notar John Flüh in Berlin) eingetragen am

03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.

Veränderungsspalte zu lfd. Nrn. 5, 6, 7 und 8:

Nebenstehende Rechte haben Gleichrang. Eingetragen am 03.01.2007 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 12.02.2008.

- lfd. Nr. 9 – nur lastend an BV Nr. 7 gesamt (Flurstücke 2, 5, 303, 304, 305, 306, 309) –
 Beschränkte persönlichen Dienstbarkeit (Kabel- und Leitungsrecht) für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Gemäß Bewilligung vom 26.04.2006/10.09.2007 (UR-Nr. W 320/2006, und 697/2007 Notar Klaus-Hinrik Woddow in Berlin) im Rang vor dem Recht Abht. III Nr. 1 eingetragen am 12.02.2008.

Der Notar hat das Grundbuchblatt 9501 am 7. September 2018 sowie die Markentabelle am _____2018 online eingesehen. Eine Fotokopie des Grundbuchauszuges Blatt 9501 lag bei Beurkundung vor. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Auflistung der Belastungen im Grundbuch nur auszugsweise ist und dass er keine Feststellungen hinsichtlich beim Grundbuch vorliegender unerledigter Anträge treffen kann, insbesondere solcher, die nach Grundbucheinsicht beim Grundbuchamt eingegangen oder dem Grundbuchamt beigeordnet worden sind. Die Hakeburg GmbH versichert, keine Eintragungen bewilligt zu haben, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, und dass ihr unerledigte Anträge auch nicht bekannt sind.

Die das Vertragsgebiet umgebenden Flurstücke 302 (nun Flurstück 370), 307, 308, 310 und 297, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Kleinmachnow Blatt 9489 stehen im Eigentum der BBIS Berlin-Brandenburg International School GmbH („**BBIS**“). Auf deren Flächen sind die Maßnahmen N3 durchzuführen:

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von der Hakeburg GmbH nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Die Hakeburg GmbH führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch.

(4) Die Gemeinde wird das Verfahren zur Festsetzung des Änderungsbebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ für das Vertragsgebiet betreiben. Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung und die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll

daher keine Bindung der Gemeinde für die Aufstellung und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

§ 2 Bebauungsplan

(1) Diesem Vertrag liegt der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ (Stand 20.08.2018), der als **Anlage B** diesem Vertrag beigelegt ist, zu Grunde.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die vorliegenden Planungen vorläufig sind und dass das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen ist. Die endgültigen Planungs- und Nutzungsdaten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Der Vertrag ist im Falle wesentlicher Abweichungen gem. § 11 Abs. 3 anzupassen.

§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, nach Maßgabe der folgenden Absätze auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt - von verlegten Leitungen abgesehen - bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

(2) Aufgrund der Verpflichtung der Hakeburg GmbH aus dem Städtebaulichen Vertrag 2009 ist zugunsten der Gemeinde folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Abteilung II lfd. Nr. 3 im Grundbuch von Kleinmachnow, Blatt 9501, eingetragen:

- a) auf der Fläche G7: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- b) auf der Fläche G8: ein mindestens 3,0 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G10 und an die Fläche GL1,
- c) auf der Fläche G9: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,

- d) auf den Flächen G10 und G11, soweit im Eigentum der Hakeburg GmbH (vorm. VIVARO) stehend: Ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- e) auf der Fläche GL1: ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- f) auf der Fläche GL2: ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- g) auf den Flächen L5, L7 und L8, soweit im Eigentum der Hakeburg GmbH (vorm. VIVARO) stehend: ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der für die Regenwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger,
- h) auf den Flächen GL1, GL2, L4, L5 und L6 ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger.
- i) auf der Fläche FL2 ein Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträger, ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der für die Abfallentsorgung zuständigen Versorgungsträger und zugunsten des für die Nutzungen im Sondergebiet SO 3 notwendigen Lieferverkehrs.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorstehenden Rechte der Gemeinde, mit Ausnahme der in den nachfolgenden Abs. 3 und 4 geregelten Änderungen, Bestand haben sollen.

- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das im Grundbuch eingetragene Gehrecht auf der Fläche GL2 (vgl. Absatz 2 lit. f) nicht nur im Interesse der Allgemeinheit, sondern auch im Interesse jedes einzelnen Bürgers von Kleinmachnow eingetragen ist.
- (4) In dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Telekom vom 23.01.2006 (UR-Nr. FI 11/2006 des Notars John Flüh in Berlin), dort § 3 Abs. 4, hat sich die Gemeinde zur Einschränkung des Gehrechts auf der Fläche GL2 unter bestimmten Bedingungen verpflichtet. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Pflicht – unter Verzicht der Hakeburg GmbH auf ihre bisherigen Rechte bzgl. der Einschränkung des Gehrechts – mit folgendem Inhalt zwischen der Gemeinde und der Hakeburg GmbH fortbestehen soll:

Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Beschränkung der vorstehend Abs. 2 lit. f) genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die unter lfd. Nr.

3 der Abteilung II des Grundbuchs von Kleinmachnow Blatt 9501 eingetragen ist, auf der im Bebauungsplan mit GL2 bezeichneten Fläche dahingehend zu bewilligen, dass

- a) das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Radfahrrecht (Fläche GL2), auf ein **ausschließliches** Gehrecht beschränkt wird,
- b) dieses Gehrecht zwischen 20:00 Uhr und 8:00 Uhr und an bis zu 4 Tagen im Jahr für Veranstaltungen (nach Wahl des jeweiligen Eigentümers der belasteten Fläche) ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehende Verpflichtung der Gemeinde steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer der belasteten Fläche GL2 als Umwegung um die Neue Hakeburg auf den Flächen G8, G12 und G11 einen mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radweg mit wassergebundener Decke auf eigene Kosten herstellt und, dass der jeweilige Eigentümer an beiden Zugängen zur Fläche GL2 (Burghof) gut sichtbar ein Schild in der Mindestgröße Format DIN A3 anbringt, auf dem die täglichen Öffnungszeiten des Burghofes (08:00 Uhr bis 20:00 Uhr) ablesbar sind. Der Eintritt dieser Bedingungen ist vom Grundbuchamt nicht zu überprüfen.

Die Erstellung der Umwegung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Hakeburg GmbH wird diese Verpflichtung einem etwaigen Rechtsnachfolger einschließlich dieser Übertragungsverpflichtung übertragen.

(5) Zusätzlich zu den vorstehend genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten **bewilligt** und **beantragt** die Hakeburg GmbH auf der im Bebauungsplan als G12 festgesetzten Fläche die Eintragung eines mindestens 3,0 m breiten Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die private Verkehrsfläche G11 und an die Fläche G8 an rangbereiter Stelle im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 9501. Der genaue Verlauf des Geh- und Radfahrrechts wird im Einvernehmen zwischen den Parteien festgelegt. Der ungefähre Verlauf des Geh- und Radfahrrechts wird im rot schraffierten Korridor G8 der **Anlage B/2** erfolgen.

(6) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Mitbenutzung des am Machnower See verlaufenden Weges, dessen Verlauf im Lageplan **Anlage B/1** durch eingemessene Achspunkte dargestellt ist, als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit zu dulden, soweit der Weg im Vertragsgebiet auf den Flurstücken 303, 5 und 306 verläuft. Sie **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde an rangbereiter Stelle im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 9501.

Die Hakeburg GmbH ist nicht zur Herstellung des Weges verpflichtet. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass sich die Verkehrssicherungspflicht für den Weg nach dessen Charakter als Waldweg richtet. Sollte sich die Verkehrssicherungspflicht aufgrund eines Ausbaus des Weges durch die Gemeinde erweitern, so übernimmt die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für den Weg vollständig.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen

(1) Das Vertragsgebiet grenzt an die öffentlich gewidmete Karl-Marx-Straße an. Die innere Erschließung des Vertragsgebiets erfolgt durch private Verkehrsflächen. Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die privaten Verkehrsanlagen sowie den Anschluss an die öffentliche Karl-Marx-Straße nach den Vorgaben des Bebauungsplans und dieses Vertrages herzustellen.

(2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telefon) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit der Hakeburg GmbH durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Hakeburg GmbH, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen, hierfür die erforderlichen Kosten zu tragen, soweit dies nicht Aufgabe der Versorgungsunternehmen ist, und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

§ 5 Zufahrtsregelung

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Zufahrt zur Neuen Hakeburg im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen im westlich angrenzenden Bereich „Am Hochwald“ sowie auf Beeinträchtigungen der Vegetation im Bereich der östlichen Zufahrt geregelt werden muss. Die nachfolgend formulierten Zufahrtsregelungen sind für die Gemeinde Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans.

(2) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich sicherzustellen, dass

1. die Zufahrt von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) nur im Ausnahmefall und ausschließlich von Kraftfahrzeugen mit einer Höhe von über 3,5 m, nicht jedoch von Bussen, genutzt wird;

2. Stellplätze ausschließlich auf der privaten Stellplatzfläche südlich G 11 und in der Tiefgarage hergestellt werden.

(3) Zur Sicherung der Zugangsbeschränkungen gemäß Absatz 2 verpflichtet sich die Hakeburg GmbH

1. an der Zufahrt von der Straße Am Hochwald Zugangsschranken am westlichen Ende der Zufahrt unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an der westlichen Grenze des Baugebiets WA 3 herzustellen, die mit einer Video- und Gegensprechanlage ausgestattet sind, damit der Zugang ferngesteuert geregelt werden kann; alternativ dazu sind gleichwertige andere technische Lösungen zulässig;
2. die Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, südlich der privaten Verkehrsfläche G 11) mit wassergebundener Decke entsprechend dem Gestaltungskonzept Parkplatz (**Anlage C**) herzustellen;
3. die Tiefgarage innerhalb der als TGa1 festgesetzten Fläche im WA 3 mit mindestens 50 Stellplätzen herzustellen.

Die vorstehenden Pflichten sind vor Nutzungsbeginn der in WA 3 zulässigen Neubauten zu erfüllen.

Soweit die vorstehenden Maßnahmen auf Grundstücksflächen der BBIS durchzuführen sind, ist die Hakeburg GmbH verpflichtet, eine Einigung über die Gestattung der Herstellung herbeizuführen; über die Nutzungsentschädigung hierfür hat sich die Hakeburg GmbH nach eigenen Angaben mit der BBIS geeinigt.

(4) Bis zur Herstellung der Tiefgarage im WA 3 und der Fläche für Stellplätze (östlich der Burg, an der privaten Verkehrsfläche G 11) sollen vorübergehend 44 Stellplätze auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Gelände südlich der Fläche FL2, die als private Parkanlage festgesetzt ist, genutzt werden. Die Gemeinde stellt ihr Einvernehmen für eine zeitlich befristete Befreiung von den betroffenen Festsetzungen - soweit dies noch erforderlich sein sollte - insoweit in Aussicht. Sie weist jedoch darauf hin, dass der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung der Befreiung im Rahmen eines entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens zuständig ist.

(5) Die Hakeburg GmbH erstellt in Abstimmung mit der Gemeinde ein Zufahrts-Management, welches die ausnahmsweise Zufahrt über die Straße Am Hochwald während der Bauphase regelt. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

(6) Zur Sicherung der von der Hakeburg GmbH nach Absatz 2 übernommenen Verpflichtungen für die Zufahrtsbeschränkungen vereinbaren die Parteien folgende Vertragsstrafenregelung:

Für den Fall, dass gegen die Verpflichtung der Zufahrtsregelung von der Straße Am Hochwald (westliche Zufahrt) trotz einmaliger schriftlicher Mahnung der Gemeinde mit Fristsetzung von zwei Wochen schuldhaft verstoßen wird, zahlt die Hakeburg GmbH eine Vertragsstrafe von 500,00 € pro festgestelltem Verstoß an die Gemeinde, höchstens jedoch 50.000,00 € pro Jahr. Die Mahnung mit Fristsetzung ist nur einmal jährlich nach Feststellung eines Verstoßes erforderlich.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht auf den Grundstücksflächen des Vertragsgebiets zu realisieren. Für Grünanlagen ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916/18917 und eine vierjährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich die Hakeburg GmbH, die privaten Parkanlagen dauerhaft zu pflegen.

Die Hakeburg GmbH ist insbesondere verpflichtet,

- a) die in den textlichen Festsetzungen 4.11.3 zur Fläche N3 beschriebenen Maßnahmen vollständig durchzuführen. Die Fläche liegt außerhalb des Vertragsgebiets. Eigentümer der Fläche ist die BBIS.. Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, mit der BBIS eine Einigung über die Gestattung der Durchführung der Maßnahmen herbeizuführen;
- b) die in der textlichen Festsetzung 4.11.2 zur Fläche N2 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen;
- c) zwischen der Fläche G7 und dem Uferweg Machnower See einen Gehweg mit naturnaher Treppenanlage gem. **Anlage D** herzustellen und instand zu halten, um weitere Bodenerosion zu vermeiden sowie nach Fertigstellung der Anlage auf der Grundstücksfläche des Gehwegs mit Treppenanlage eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kleinmachnow zu bewilligen und zu beantragen, wonach der Allgemeinheit ein dauerndes Gehrecht eingeräumt wird;
- d) die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume zu erhalten;

- e) die in der textlichen Festsetzung 4.8 geforderte Gestaltung der privaten Parkanlagen im Vertragsgebiet unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde durchzuführen.

Die vorstehenden Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des ersten Neubaus auf der Fläche WA 3 durchzuführen.

(2) Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Vertragsgebiet ausgeglichen werden können, wird von der Flächenagentur Brandenburg GmbH eine Fläche im Umfang von 5.034 m² zur Verfügung gestellt, die von Acker- in Extensivgrünland umgewandelt wird. Die Hakeburg GmbH hat hierfür einen Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH geschlossen, in dem sie sich zur Zahlung eines Betrages von 23.961,84 € an die Flächenagentur verpflichtet hat (vgl. **Anlage E**). Die Fälligkeit des Betrages richtet sich nach den Regelungen des als **Anlage E** beigefügten Vertrages. Die Hakeburg GmbH übernimmt diese Verpflichtung auch gegenüber der Gemeinde.

(3) Zum Ausgleich für die Fällung der Eiche mit der Baumnummer 3864 sind insgesamt 18 Bäume zu pflanzen.

Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, 4 Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm) im Vertragsgebiet, Standorte gem. **Anlage C**, von der Art *Tilia cordata* – Winterlinde zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die zu pflanzenden Bäume ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine 4-jährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durchzuführen. Darüber hinaus sind in den folgenden 8 Jahren drei Erziehungs- und Aufbauschnitte gem. ZTV-Baumpflege durchzuführen. Nach Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt in 2-jährigem Turnus eine Begehung der Pflanzung mit der Gemeinde. Die Ergebnisse sind von der Hakeburg GmbH zu protokollieren.

Weiterhin ist der Hakeburg GmbH bekannt, dass vor der Entfernung von sonstigen Bäumen das Antragsverfahren nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde durchzuführen ist, soweit es sich bei den Bäumen nicht um Wald handelt.

14 weitere Bäume werden von der Gemeinde Kleinmachnow an anderen Orten im Gemeindegebiet gepflanzt. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, der Gemeinde hierfür einen Betrag in Höhe von 28.000,00 Euro zu zahlen. Der vorgenannte Betrag ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 auf das Konto der Gemeinde Kleinmachnow bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam (BIC: WELADED1PMB), IBAN

DE09 1605 0000 3523 0373 86 unter der Angabe des Buchungszeichens „USK 23518.00001 Ausgleichszahlung M-000626“ zu zahlen.

(4) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die artenschutzfachlichen Auflagen gemäß **Anlage G** zu erfüllen.

(5) Der Hakeburg GmbH ist bekannt, dass vor der Erteilung einer Baugenehmigung, die die Umwandlung von Wald zur Folge hat, das Verfahren zur Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz durchzuführen ist und hierbei voraussichtlich Kompensationsmaßnahmen oder Kompensationszahlungen gefordert werden; das gilt auch für die zeitweilig geplante Waldumwandlung auf einer Fläche von 350 m² nördlich und nordwestlich der geplanten Neubauten im Bereich der geplanten Stützmauer.

(6) In den im Eigentum der Hakeburg GmbH stehenden Waldflächen befinden sich Zäune, die den Regelungen des Landeswaldgesetzes widersprechen. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die in **Anlage H** dargestellten Zäune spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrages zu beseitigen.

§ 7 Baumaßnahmen

(1) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich es zu unterlassen, die Nutzung der im WA 3 zulässigen Neubauten (Wohngebäude und Tiefgarage) aufzunehmen, bevor die denkmalgerechte Sanierung (vgl. § 7a Abs. 1) der in WA 3 liegenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der Neuen Hakeburg abgeschlossen ist. Dies ist gegenüber der Gemeinde durch Vorlage einer Bescheinigung der unteren Denkmalschutzbehörde nachzuweisen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 200.000 €, die fällig wird, wenn die Nutzung der Neubauten im WA 3 vor dem Nachweis nach Satz 2 begonnen wird.

Darüber hinaus **bewilligt** und **beantragt** die Hakeburg GmbH die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an dem im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 9501 eingetragenen Flurstück 306 zugunsten der Gemeinde an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt:

"Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ist es untersagt, die Nutzung von baulichen Anlagen auf den in **Anlage I** durch Schraffur gekennzeichnete Grundstücksflächen ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde Kleinmachnow aufzunehmen."

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Zustimmung zur Nutzungsaufnahme zu erteilen, sowie ihr der Nachweis über den Abschluss der denkmalgerechten Sanierung der in Satz 1 genannten Gebäude gemäß Satz 2 vorgelegt wird. Sie verpflichtet sich weiterhin, die Löschung der vorgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unverzüglich nach Vorlage des Nachweises zu bewilligen.

(2) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, bei der Herstellung der nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten den von der Jury im Workshop-Verfahren zur ergänzenden Wohnbebauung westlich der denkmalgeschützten Burganlage am 04.11.2017 empfohlenen Beitrag des Büros Hillig Architekten (Anlage J) zu beachten und hiervon nur nach Zustimmung der Gemeinde abzuweichen. Das gilt insbesondere für die Vorgabe, die Fassaden der Neubauten überwiegend mit Naturstein, Muschelkalk, und nicht nur als Putzfassade auszuführen. Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die Entwurfsplanung für die Bebauung vor Baubeginn der Gemeinde zur Abstimmung vorzulegen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtungen vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 200.000 €, die fällig wird, wenn die Hakeburg GmbH trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten gegen die Verpflichtungen nach den Sätzen 1-3 verstößt. Die Vertragsstrafe wird insbesondere fällig, wenn die Fassaden der Neubauten zu weniger als 50 % mit Naturstein, Muschelkalk, ausgeführt sind. Zur Sicherung der Vertragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 200.000 € gem. den Regelungen in § 10. Die Vertragsstrafe wird nicht fällig, wenn die Bebauung und die Fassaden der mit der Gemeinde einvernehmlich abgestimmten Entwurfsplanung entsprechen.

(3) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, unmittelbar nördlich der nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten zur Abfangung des anstehenden Geländes in der als Wald festgesetzten Fläche eine mindestens 1,5 m hohe Stützmauer zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe in Höhe von 17.000 €, die fällig wird, wenn die Hakeburg GmbH die Mauer nicht innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Rohbauarbeiten für die in Satz 1 genannten Neubauten trotz Mahnung und Nachfristsetzung von 3 Monaten (insgesamt 9 Monate) vertragsgemäß herstellt. Zur Sicherung der Vertragsstrafe hinterlegt die Hakeburg GmbH einen Sicherungsbetrag von 17.000 € gem. den Regelungen in § 10.

(4) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, spätestens bis zur Nutzungsaufnahme für die nach dem Bebauungsplan in WA 3 zulässigen Neubauten einen mindestens 3 m breiten Fuß- und Radweg zur Umgehung/-fahung der Neuen

Hakeburg auf den im Bebauungsplan als G8, G12 und G11 bezeichneten Flächen mit wassergebundener Decke herzustellen. Verstößt die Hakeburg GmbH gegen diese Verpflichtung trotz Mahnung und Fristsetzung von drei Monaten, räumt sie der Gemeinde bereits jetzt das Recht ein, den Weg mit der hinterlegten Sicherheit gem. § 10 Abs. 1 lit. g) zu angemessenen Bedingungen auf Kosten der Hakeburg GmbH selbst herzustellen.

(5) Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich, die Alleebäume entlang der Zufahrt von der Straße Zehlendorfer Damm (östliche Zufahrt) während der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass Beschädigungen der Bäume und Beeinträchtigungen der Baumstandorte ausgeschlossen werden können.

§ 7a Denkmalschutz

(1) Der Hakeburg GmbH ist bekannt, dass die denkmalgerechte Sanierung (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1) mindestens folgende Maßnahmen erfordert:

- a) Dächer: Erneuerung der Dacheindeckung nach historischen Vorlagen;
- b) Fenster: tischlermäßige Überarbeitung, Ersetzung abgängiger Teile, malermäßige Behandlung (Beschichtung) der die Denkmaleigenschaft prägenden Bestandsfenster; neue Fensteröffnungen und Fenster sind nur entsprechend der Vorgaben der Denkmalbehörde zulässig;
- c) Fassaden: Reparatur des Putzes in identischer Oberflächenstruktur und Malereigenschaft sowie malermäßige Behandlung der Fassade.

(1a) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, zur Wahrung und Umsetzung der denkmalpflegerischen Grundsätze die Bauausführung gem. § 9 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG unter Leitung eines in der Denkmalpflege erfahrenen Sachverständigen ausführen zu lassen.

(2) In Konkretisierung des § 7 Abs. 2 Satz 3 Denkmalschutzgesetz Brandenburg, wonach Denkmale im Rahmen des Zumutbaren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, verpflichtet sich die Hakeburg GmbH, im Haupthaus bedeutsame Innenräume entsprechend **Anlage K**

- a) einmal jährlich am Tag des offenen Denkmals (2. Sonntag im September) im Zeitraum von 11:00 bis 17:00 Uhr der Öffentlichkeit und

- b) an sonstigen Tagen interessierten Besuchergruppen oder, auf Empfehlung der Denkmalfachbehörde, Wissenschaftlern nach vorheriger Anmeldung (drei Wochen zuvor) in angemessenem Umfang

zur Besichtigung zugänglich zu machen.

Kommt die Hakeburg GmbH den vorstehenden Pflichten Verpflichtungen nicht nach, so hat sie für jeden Fall der Zuwiderhandlung trotz einmaliger Mahnung durch die Gemeinde eine Vertragsstrafe von 10.000 € zu zahlen.

(3) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, im Vertragsgebiet vorhandene Splitterschutzzellen (Einmannbunker) als Bestandteil des Denkmals dauerhaft zu erhalten.

(4) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, umzäunte oder mit Pflanzen abgegrenzte Privatgartenbereiche – mit Ausnahme des Gartens am Torhaus Zehendorfer Damm – im Vertragsgebiet auszuschließen. Einfriedungen sind nur zulässig, soweit dies im Konzept des Büros Hillig Architekten (Anlage J) vorgesehen ist.

§ 8 Allgemeine Pflichten der Hakeburg GmbH

(1) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchzuführen. Die Hakeburg GmbH wird die notwendigen Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Die Hakeburg GmbH benennt einen Mitarbeiter, der in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.

(3) Die Hakeburg GmbH hat die Gemeinde über den jeweiligen Stand der Planungen zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Sie hat die Gemeinde jeweils einen Monat vor Stellung eines Bauantrags schriftlich durch Übersendung des geplanten Antrags zu informieren.

(4) Die Hakeburg GmbH wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Gemeinde an Dritte weitergeben. Sie hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(5) Die Hakeburg GmbH wird im Falle der Übereignung ihrer im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücksflächen auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen auferlegen, mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Die Hakeburg GmbH haftet auch bei einer Veräußerung der Grundstücke für die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Gemeinde der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtungen schriftlich zustimmt. Voraussetzung für die Zustimmung zur befreienden Übertragung ist, dass sich der Erwerber schriftlich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen dieses Vertrages zu erfüllen und die hierzu vereinbarten Sicherheiten übergibt. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung zur befreienden Übertragung der Verpflichtungen im Übrigen nur aus wichtigem Grund versagen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere der Mangel einer dem Vorhaben angemessenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Käufers.

(6) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Entwurf für den Bebauungsplan KLM-BP-025-02 „Neue Hakeburg“, der Grundlage für diesen Vertrag ist, nicht an Rechtsmängeln leidet. Die Hakeburg GmbH verzichtet darauf, Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Festsetzung des Bebauungsplans KLM-BP-025-2. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Hakeburg GmbH sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße der Gemeinde zurückzuführen.

§ 9 Verpflichtungen der Gemeinde

(1) Die Gemeinde wird die Hakeburg GmbH im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.

(2) Die Gemeinde führt das Bebauungsplanverfahren durch. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

§ 10 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Verpflichtungen der Hakeburg GmbH wird sie die nachfolgenden Beträge („Sicherheiten“) beim amtierenden Notar auf ein von ihm noch einzurichtendes Notaranderkonto („NAK Flüh“) hinterlegen:

| | | |
|----|---|---------------------------|
| a) | Leistungen nach § 6 Abs. 2 (Zahlung an Flächenagentur) | 23.961,84 € |
| b) | Leistungen nach § 6 Abs. 3 - Pflanzverpflichtung (4 Bäume) - Zahlung für 14 Bäume | 8.000,00 € 28.000,00 € |
| c) | Leistungen nach § 6 Abs. 4 (Maßnahme Artenschutz, Sicherungsbetrag) | 6.000,00 € |
| d) | Sicherung gem. § 7 Abs. 1 (Nutzungsbeginn vor Abschluss denkmalgerechte Sanierung) | 200.000,00 € |
| e) | Sicherung gem. § 7 Abs. 2 (Beachtung Entwurf Hillig Architekten, Sicherungsbetrag) | 200.000,00 € |
| f) | Leistungen nach § 7 Abs. 3 (Stützmauer, Sicherungsbetrag) | 17.000,00 € |
| g) | Leistungen nach § 7 Abs. 4 (Fuß-/Radweg G8, G12 u. G11, Sicherungsbetrag) | <u>18.000,00 €</u> |
| | Summe | 500.961,84 € |

(in Worten: fünfhunderttausendneunhunderteinundsechzig 84/100 Euro)

(2) Der Notar Flüh ist beauftragt, die Gemeinde über die Hinterlegung der Sicherheiten schriftlich per Mail (in cc: Hakeburg GmbH - _____@_____) zu unterrichten. Nach Hinterlegung der vorstehenden Sicherheiten wird der beim Notar Thomas Gräfe, Berlin gemäß schriftlicher Mitteilung AZ: 631/11G40N Fu D24/1378 vom 16.12.2011 hinterlegte Betrag in Höhe von 9.500,00 € von der Gemeinde freigegeben.

(3) Die Hakeburg GmbH ist verpflichtet, die vorstehenden Sicherheiten einen Monat nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan KLM-BP-025-2 auf das NAK Flüh zu hinterlegen. Die Hakeburg GmbH verpflichtet sich es zu unterlassen, einen Bauantrag für die Neubauten in WA 3 vor Übergabe der Sicherheiten zu stellen.

Die Gemeinde hat das Recht, das Einvernehmen für eine Baugenehmigung nach dem Bebauungsplan zu verweigern, solange die Sicherheiten nicht hinterlegt wurden.

Verwahrweisung:

Gemeinde und Hakeburg GmbH weisen den amtierenden Notar – einseitig nicht widerruflich – an, die Sicherheiten zu verwahren und, mit Ausnahme einer übereinstimmenden anderslautenden Anweisung der Gemeinde und der Hakeburg GmbH, wie folgt auszuzahlen:

- a) Die Gemeinde bestätigt binnen 10 Arbeitstagen schriftlich gegenüber dem amtierenden Notar, dass die jeweilige Leistung durch die Hakeburg GmbH nach vorstehender Ziffer (1) i.V.m. §§ 6, 7 erbracht worden ist. Sodann wird der amtierenden Notar die jeweilige Sicherheit entsprechend auszahlen. Auszahlungen an die Hakeburg GmbH haben zu erfolgen auf deren Konto:

Kontoinhaber: **Hakeburg Grundbesitz GmbH**
Kreditinstitut: _____
IBAN: _____
BIC/SWIFT: _____
Verwendungszweck: **Auszahlung der [jeweiligen] Leistung nach § 10 Abs. [_]**

- b) Erfüllt die Hakeburg GmbH die mit der hinterlegten Sicherheit verbundene Verpflichtung trotz Mahnung der Gemeinde nicht, hat der amtierende Notar die jeweilige Sicherheit an die Gemeinde auf das in diesem Vertrag in § 6 Ziffer (3) letzter Absatz angegebene Konto auszuzahlen. Von der Mahnung, verbunden mit der Mitteilung des Zugangsdatums bei der Hakeburg GmbH, hat der amtierende Notar eine Ablichtung zu erhalten.

Gemeinde und Hakeburg GmbH weisen den amtierenden Notar – einseitig nicht widerruflich – an, die in vorstehenden Absätzen für ihn vorgesehenen Handlungen vorzunehmen, sobald die dort geregelten Voraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus sind die Vertragsparteien verpflichtet, an einer Anweisung an den amtierenden Notar mitzuwirken, die den Regelungen des heutigen Vertrages entspricht.

(4) Die Hakeburg GmbH ist berechtigt, die beim Notar hinterlegten Sicherheiten durch Übergabe selbstschuldnerischer unbefristeter Bürgschaften eines der Aufsicht der europäischen Gemeinschaft unterliegenden Kreditinstituts oder Kreditversicherungsunternehmens in gleicher Höhe zu ersetzen. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB und auf Hinterle-

gung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Der Notar wird angewiesen, in Absatz 1 genannte Sicherungsbeträge an die Hakeburg GmbH zurückzugeben, wenn die Gemeinde schriftlich mitteilt, dass ihr eine den Regelungen dieses Absatzes entsprechende Bürgschaft in Höhe des freizugebenden Betrages übergeben wurde.

§ 11 Anpassung und Kündigung

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Hakeburg GmbH Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist von drei Monaten nicht einhält und sie die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn die Hakeburg GmbH ihre Zahlungen einstellt oder über ihr Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebiets vor, so wird die Gemeinde den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.

(3) Dieser Vertrag verpflichtet die Gemeinde nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragspartner im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen.

§ 12 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Notarvollmacht, Angestelltenvollmacht

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen

Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Der amtierende Notar wird unwiderruflich beauftragt, die zur Durchführung dieses Vertrages kraft Gesetzes ggf. erforderlichen behördlichen und sonstigen erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen einzuholen und sich diese oder deren Versagung mit Wirkung für die Vertragsparteien zustellen zu lassen. Der amtierende Notar wird solche ihm zugegangenen Erklärungen den Vertragsparteien unverzüglich mitteilen. Der Notar ist ermächtigt, auf Rechtsmittel zu verzichten.

Der amtierende Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den amtierenden Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des heutigen Vertrages erforderlich sein sollte, und sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

(6) Gemeinde und Hakeburg GmbH erteilen hiermit den Notariatsangestellten

**Sigrid Hänsch,
Diana Witt,
Anne Weseler,
Katja Risse,
Nadin Lüdecke,
Stephanie Röhl,
Nicole Lenke
Sandra Stahn,
Anja Lischewski,**

sämtlich geschäftsansässig Behrenstraße 42, 10117 Berlin, und zwar jede für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss der persönlichen Haftung, Vollmacht, alle zur Durchführung, Ergänzung und Berichtigung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen – auch hinsichtlich

des geänderten Inhalts von Dienstbarkeiten und neu bestellter Dienstbarkeiten – abzugeben und die Vertragspartner im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder vor einem mit ihm in der Sozietät verbundenen Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden.

Die Bevollmächtigten sind nicht verpflichtet, Umfang oder Wirksamkeit der ihnen erteilten Vollmacht zu überprüfen, und zwar weder allgemein noch in konkreter Anwendung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und ist von der Wirksamkeit des Vertrages nicht abhängig. Sie erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch.

(7) Die Vertragsparteien geben den Wert dieser Urkunde mit 500.000 Euro an. Die Hakeburg GmbH trägt die Kosten der Beurkundung und des notariellen und grundbuchlichen Vollzugs der Urkunde. Die Kosten des Notaranderkontos und die der Bürgschaften trägt ebenfalls die Hakeburg GmbH.

§ 13 Wirksamkeit, Aufhebung des Städtebaulichen Vertrages 2009, Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow diesem Vertrag zugestimmt hat.

(2) Mit Wirksamwerden dieses Vertrages wird der Städtebauliche Vertrag 2009 (UR Nr. Fl 1040/2009 des Notars John Flüh in Berlin), mit Ausnahme von Regelungen, die Rechtsgrund für die daraufhin erfolgten Eintragungen im Grundbuch sind, aufgehoben. **Der Verzicht gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.**

(3) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Kleinmachnow.

Anlagenverzeichnis

| | |
|-------------------|--|
| Anlage A: | Vertragsgebiet |
| Anlage B: | Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, Stand 20.08.2018 (bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen) |
| Anlage B/1: | Uferweg Teltowkanal, Teilabschnitt öffentlicher Geh- und Radweg entlang Machnower See, Lageplan mit Achspunkten |
| Anlage B/2 | Bebauungsplan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, Geh- und Radfahrrecht |
| Anlage C: | Grünordnungsplan- Auszug Gestaltungskonzept Parkplatz |
| Anlage D: | Konzept naturnahe Treppenanlage |
| Anlage E: | Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH |
| Anlage F: | - entfällt - |
| Anlage G: | Artenschutzrechtliche Auflagen |
| Anlage H: | Lageplan Zäune |
| Anlage I: | Gekennzeichnete Grundstücksflächen |
| Anlage J: | Workshop-Verfahren Neue Hakeburg, Beitrag Büro Thomas Hillig Architekten, Berlin |
| Anlage K: | Besichtigungsbereiche Neue Hakeburg |

Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg": Geh- und Radfahrrechte

Anlage B/2

