



Verhandelt

zu Berlin am 17. Juli 2015

Vor dem unterzeichnenden Notar

Torsten Bloch

10719 Berlin, Kurfürstendamm 23,

erschieden heute:

1. Herr Frank Kerber,
geboren am 26. Februar 1970,
geschäftsansässig: Friedrich-Engels-Straße 40, 15745 Wildau,
ausgewiesen durch gültigen Personalausweis
2. Herr Dr. Jürgen Leibfried,
geboren am 26. Oktober 1953,
geschäftsansässig: Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin,
von Person bekannt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Der Erschienene zu 1. erklärte vorab, nachfolgend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus zu HRB 9422 CB eingetragenen **Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH** mit Sitz in Wildau (Geschäftsanschrift: Friedrich-Engels-Straße 40, 15745 Wildau).

- im Folgenden: **WiWO** -

Der Erschienene zu 2. erklärte vorab, nachfolgend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg zu HRB 14858 eingetragenen **Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH** mit Sitz in Bad Kötzing (Geschäftsanschrift: Lamer Straße 9, 93444 Bad Kötzing).

- im Folgenden: **Bauwert** -

Der amtierende Notar bescheinigt gemäß § 21 Bundesnotarordnung aufgrund seiner Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus zu HRB 9422 CB vom 1. Juli 2015, dass Herr Frank Kerber alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Wildau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wildau, im Handelsregister eingetragen ist.

Der amtierende Notar bescheinigt gemäß § 21 Bundesnotarordnung aufgrund seiner Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg zu HRB 14858 vom 1. Juli 2015, dass Herr Dr. Jürgen Leibfried alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Bauwert Wildau Dahmeufer GmbH, Bad Kötzing, im Handelsregister eingetragen ist.

Die Erschienenen haben mit Datum vom 1. Juli 2015 zur UR-Nr. B 280/2015 des amtierenden Notars für die von ihnen Vertretenen eine Entwicklungs- und Ankaufsvereinbarung geschlossen. Die vorgenannte Vereinbarung wird nunmehr wie folgt insgesamt neu gefasst und geändert:

Vereinbarung Dahme Nordufer

Entwicklungs- und Ankaufsvereinbarung

1 Präambel und Grundlagen des Vertrages

1.1 Von der Vereinbarung betroffene Flächen

Die in der **Anlage 1** (Lageplan) *orange* umrandete Fläche stellt die *Projektfläche*, auf die sich die vorliegende Vereinbarung bezieht, dar. Die Projektfläche beträgt ca. 77.500 qm.

Grundbuchlich setzt sich die Projektfläche aus den folgenden Grundstücken zusammen, die allesamt im Eigentum der WiWO stehen und die in den Grundbüchern des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Wildau verzeichnet sind:

- Friedrich-Engels-Straße (Dahme-Nordufer), Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstücke 1111 (29.451 qm), 1113 (5 qm), 1118 (37 qm), 1120 (17 qm), 942 (11 qm), Grundbuchblatt 2141;
- Friedrich-Engels-Straße (Dahme-Nordufer), Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstück 478 (237 qm), Grundbuchblatt 2215;
- Friedrich-Engels-Straße (ehem. GESA), Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstücke 1109 (28.075 qm), 477/4 (1.811 qm), Grundbuchblatt 4186;
- Friedrich-Engels-Straße 43/44, Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstücke 1107 (6.633 qm), 477/1 (17 qm), 1105 (5.720 qm), Grundbuchblatt 3835;

- Friedrich-Engels-Straße 48, Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstück 1097 (1.417 qm), Grundbuchblatt 3653;
- Friedrich-Engels-Straße 48, Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstück 476/2 (1.069 qm), Grundbuchblatt 3312.
- Friedrich-Engels-Straße 49/50, Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstück 1095 (2.982 qm), Grundbuchblatt 3312.

Die in der **Anlage 1** (Lageplan) *grün* umrandete Fläche stellt eine im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ausschließlich planerisch zu berücksichtigende „*Arrondierungsfläche*“ zur Projektfläche dar. Die „*Arrondierungsfläche*“ ist damit nicht Teil der „Projektfläche“, auf die sich die Regelungsinhalte dieser Vereinbarung beziehen, sondern vielmehr planerisch als Teil des für die Projektfläche nach Ziffern 1.2, 2.5 avisierten Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die „*Arrondierungsfläche*“ beträgt ca. 7.500 qm, steht vollständig im Eigentum der Stadt Wildau und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen, die in den Grundbüchern des Amtsgerichts Königs Wusterhausen von Wildau verzeichnet sind:

- Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstücke 1014 (3366 qm), 488 (897 qm), 489 (774 qm), 490 (394 qm), Grundbuchblatt 2141,
- Gemarkung Wildau, Flur 3, Flurstück 492/4 (776 qm), Grundbuchblatt 2138,

Planerisch mit einbezogen werden soll auch der Albert-Lemaire-Platz (Anlage 1, blau unterlegt).

1.2 Zielstellungen

Zu dem Projekt Dahme Nordufer bestehen die folgenden Zielstellungen:
In einer ersten Entwicklungsphase sollen insbesondere

- ein Kontaminationsbericht
- ein Masterplan,
- ein Grünanlagen/Außenanlagen-Plan
- sowie schließlich ein Bebauungsplan

erreicht werden.

Derzeitige Zielstellung für die Inhalte eines Bebauungsplans sind

- wohnwirtschaftliche Nutzung, wobei wohnverträgliches Gewerbe (Einzelhandel, Gastronomie sowie Büro/Praxen) in angemessenem Umfang ebenfalls angesiedelt werden sollen
- annähernd identische Flächenanteile für einfache Wohnlage (1/3), mittlere Wohnlage (1/3) sowie Top-Wohnlage (1/3)
- Vermeidung einer Gated-Community
- GRZ von 0,3 bis 0,4 sowie eine GFZ von 1,5 bis 1,85
- öffentlich zugängliche Freizeit-, Gastronomie-, Spielplatz-Angebote, soziale Einrichtungen und sonstiges wohnungsnahes Gewerbe
- öffentlicher Uferwanderweg;
- Schaffung von Bootsanlegeplätzen

Die Parteien gehen von der Möglichkeit aus, dass ein Bebauungsplan ab Frühjahr 2016 aufgestellt wird. Dieser Bebauungsplan soll die gesamte Projekt- und Arrondierungsfläche umfassen und die durch den Wohnungsbau zusätzlich erforderlichen Kitaplätze angemessen berücksichtigen. Der Masterplan ist vorab dem Planungs-, Wirtschafts-, und dem Bauausschuss und der Stadtverordnetenversammlung vorzustellen.

Zielstellungen der Umsetzungsphase sind insbesondere

- eine nutzungsadäquate Dekontamination,
- die bauliche Baureifmachung (insbesondere Abriss vorhandener Aufbauten und Fällung von Bäumen),
- äußere Erschließung
- innere Erschließung
- Umsetzung des Bebauungsplans.

Beide Seiten verfolgen die Absicht, die gesamte Projektfläche im Rahmen einer ganzheitlichen Bebauungs- und Freiflächenkonzeption nachhaltig zu entwickeln. Ziel ist es, alle Flächen trotz der Kontamination zu bearbeiten und einer nachhaltigen Nutzung zu zuführen. Inwieweit kontaminierte Flächen später tatsächlich überbaut, als Freifläche oder öffentlicher Raum gestaltet werden, wird im Rahmen der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes im Zuge der Masterplanerarbeitung festgelegt. Die wirtschaftlichen und städteplanerischen Konzepte sind so zu wählen, dass bei der praktischen Realisierung nicht nur einzelne Teilflächen einer

Entwicklung unterzogen werden, sondern dass die Gesamtprojektfläche nach Abschluss des Projektes im Sinne der gemeinsamen Zielsetzung bearbeitet und mit einer neuen Nutzung ganz gleich welcher Art versehen ist. Nach Abschluss des Projektes sollen keine in Folge einer unbehandelten Kontamination umgestaltete Grundstücksteilflächen verbleiben.

Hierzu stellen die Parteien klar, dass Umsetzungspflichten bezüglich vorstehender Zielstellungen zwischen den Parteien nur bestehen sollen, soweit dies die nachfolgenden Regelungen dieses Vertrags vorsehen.

1.3 Ankaufrecht

Bauwert erhält nach Maßgabe dieses Vertrags ein Ankaufrecht in Bezug auf einen Teil der Projektfläche, auf dem von den auf der gesamten Projektfläche realisierbaren Nettowohnflächen mindestens 50 %, maximal 70 % dieser Wohnflächen errichtet werden kann, in Abstimmung mit der WiWO, wobei eine gleichmäßige Verteilung der Flächen gemäß Ziffer 1.2 gewährleistet sein muss. Über die konkrete Verteilung werden die Parteien einvernehmlich entscheiden. Nach Maßgabe dieses Vertrags erfolgt auf Wunsch der WiWO alternativ zu einem Flächenankauf die Projektumsetzung in Form einer gemeinsamen Realisierungsgesellschaft.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

2 Regelungen zur Projektentwicklung

2.1 Kontaminationsbericht

Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung ist die Veranlassung eines Kontaminationsberichts. In dem Kontaminationsbericht sollen die Ergebnisse einer Kontaminationsuntersuchung, der genaue Weg für eine nutzungsadäquate Dekontamination und die Definition der Flächen, die einen Sanierungsvermerk erhalten sollen, aufgezeigt werden. Weiterhin sollen die voraussichtlich anfallenden Dekontaminationskosten benannt werden.

Es ist beabsichtigt, einen solchen Kontaminationsbericht bei dem Büro GKU GmbH Planungs- und Sanierungsgesellschaft, Albertinenstraße 1, 13086 Berlin zu beauf-

tragen. Die Parteien vereinbaren, dass Bauwert in diesem Fall die Kosten für die Erstellung des Kontaminationsberichts bzw. der Untersuchung trägt.

2.2 Fördermittel

Nach Vorlage des Kontaminationsberichts will die WiWO Möglichkeiten zur Erlangung von Fördermitteln/Zuschüssen etc. (im Folgenden zusammen: Fördermittel) insbesondere für die Kontaminationsbeseitigung und Sondermaßnahmen (Schaffung eines Uferwanderwegs, Anlage von Bootsanlegeplätzen, Freizeiteinrichtungen etc.) ermitteln und darstellen. WiWO ist für die Beantragung und Ermöglichung erreichbarer Fördermittel selbst verantwortlich. Bei zu führenden Gesprächen mit den zuständigen Stellen soll die Bauwert die WiWO unterstützen und maßgebliche Termine gemeinsam wahrnehmen.

Die Parteien stellen klar, dass, wenn es der WiWO gelingt, durch Fördermittel die Dekontaminationskosten zu reduzieren, bzw. Fördergelder für Bootsanlegeplätze, Uferwanderweg, Freizeiteinrichtungen etc. erfolgen, sich hierdurch der Kaufpreis nicht verändert.

2.3 Masterplan

Auf Grundlage des Kontaminationsberichts soll als Grundlage für einen späteren Bebauungsplan ein Masterplan entwickelt werden.

Bauwert beabsichtigt, für die Erstellung eines Masterplanes für die gesamte Projektfläche ein Planungsbüro auf eigene Kosten zu beauftragen, das für die planerische Umsetzung und Abstimmung verantwortlich ist und dessen Leistungsfähigkeit nachgewiesen ist, wobei sich Bauwert vorab mit der WiWO abstimmen wird, welches Planungsbüro hierfür angefragt werden soll.

Es wird klargestellt, dass das für den Masterplan ausgewählte Planungsbüro nicht automatisch auch den Planungsauftrag für alle weiteren Planungsleistungen des Projekts erhält. Vorgesehen ist später die Einbindung auch anderer qualifizierter Büros.

Im Rahmen der Entwicklung des Masterplans werden sich die Parteien über aus ihrer Sicht vorzusehende Anteile an altersgerechten Wohnungen, Büros/Praxen, Kitaplätzen, Umfang von gebietstypischem Einzelhandel, Anzahl von Stellplätzen

(möglichst unter Vermeidung einer Tiefgarage) etc. abstimmen, damit diesbezügliche Festlegungen in dem Masterplan und dem nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt werden können.

2.4 Grünanlagenplan

Ebenfalls beabsichtigt Bauwert, in Bezug auf die Außen- und Grünanlagen der gesamten Projektfläche einen Grünanlagenplan entwerfen zu lassen. Hierfür gilt Ziffer 2.3 entsprechend.

2.5 Bebauungsplan

Zielstellung ist es, auf Grundlage des Masterplans, des Grünanlagenplans sowie des Kontaminationsberichts einen Bebauungsplan für die gesamte Projektfläche (inkl. der städtischen „Arrondierungsfläche“ nach Ziffer 1.1) zu entwickeln und das hierfür erforderliche Planverfahren bei der Stadt Wildau zu initiieren. Es ist beabsichtigt, dass Bauwert auf dieser Grundlage die notwendigen Planungs- und Ingenieurbüros hierzu (insbesondere Architekten- und Ingenieurleistungen, Gutachten) auf eigene Kosten beauftragt. Vor jeder Beauftragung wird Bauwert die WiWO in Bezug auf die Auswahl eines jeweiligen Büros konsultieren.

2.6 Weitere Regelungen

WiWO sieht sich in der Verantwortung, Baumfällgenehmigungen für die gesamte Projektfläche rechtzeitig zu beantragen und zu erreichen.

WiWO unterstützt das Projekt zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich, auch zu den Planungsleistungen, deren Kosten Bauwert trägt.

3 Ankaufrecht

3.1 Ankauf durch Bauwert

Die Parteien wollen vor Inkrafttreten des angestrebten Bebauungsplans zu der Projektfläche einen Ankaufvertrag zu Gunsten der Bauwert vereinbaren. Aus diesem Anlass verpflichten sich beide Parteien, einen notariell beurkundeten Ankaufvertrag unter Berücksichtigung der nachstehenden Inhalte zu verhandeln und nach

Erreichung des Verhandlungseinvernehmens zu beurkunden. Wenn Bauwert schriftlich die unverzügliche Finalisierung des Ankaufvorganges verlangt, sind beide Parteien verpflichtet, die Verhandlungen zum Abschluss des Ankaufvertrages und dessen Beurkundung unverzüglich durchzuführen. Dabei gehen die Parteien davon aus, dass der Zeitraum für Ankaufverhandlung und -abschluss ca. zwei bis vier Monate betragen dürfte.

Inhaltlich hat der Ankaufvertrag die folgenden Regelungen zu beachten:

a) Ankaufrecht

- Ankauf in Form eines bedingten Kaufvertrages: Bedingungseintritt ist eine Ankaufserklärung von Bauwert zu einem Teil der Projektfläche, auf dem von den auf der gesamten Projektfläche realisierbaren Nettowohnflächen mindestens 50 %, maximal 70 % dieser Wohnflächen errichtet werden kann (dabei ist das in der Präambel erwähnte beabsichtigte Verhältnis von ca. 1/3 einfache Lage, 1/3 mittlere Lage und 1/3 Toplage einzuhalten) nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Über die konkrete Verteilung werden die Parteien einvernehmlich entscheiden. Bauwert ist berechtigt, das nach dem vorstehenden Satz zustehende Ankaufrecht auch in mehreren Teilen auszuüben, wobei jeweils das oben genannte Verhältnis zu beachten ist;
- Nach Vorliegen des Masterplans und des Bebauungsplans werden beide Seiten einvernehmlich die Flächen, die für einen Verkauf an Bauwert im Rahmen der oben beschriebenen Grundsätze vorgesehen sind, über das gesamte Projektgebiet festlegen. Dabei sind von vornherein auch Bauabschnitte festzulegen, die im Einklang mit den gegebenenfalls vorgesehenen Teilankäufen durch Bauwert stehen. Flächenteilkäufe sollen zusammenhängende Bauabschnitte beinhalten. Ziel ist es, von Beginn der Umsetzung an einen belastbaren und der Öffentlichkeit und den Gremien der WiWO vermittelbaren „Gesamtfahrplan“ für die Entwicklung der gesamten Projektfläche zu besitzen.
- Umfasst die erste Ankaufserklärung indes nur einen Teil der nach dem vorstehenden Satz möglichen Ankauffläche und fordert die WiWO die Bauwert nach einer solchen ersten Ankaufserklärung auf, sich auch über den etwaigen Ankauf der restlichen von dem Ankaufrecht gedeckten Projektfläche zu erklären, so erlischt das Ankaufrecht in Bezug auf diese restliche von dem Ankaufrecht gedeckte Projektfläche 18 Monate nach Zugang der schriftlichen Aufforderung der WiWO bei Bauwert.
- Sicherung des Ankaufrechts durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

b) Kaufpreis

- Der Ankaufpreis ergibt sich aus dem Ansatz von 50,00 €/m² Nettowohnfläche für einfache Wohnlagen, 100,00 €/m² Nettowohnfläche für mittlere Wohnlagen sowie 150,00 €/m² Nettowohnfläche für Topwohnlagen. Diese Preise sind als generelle Preise zu verstehen und können in begründeten Einzelfällen in Ausnahmefällen auch bis zu 10% abweichen.
- Soweit eine Ankaufklärung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erst nach dem 31.12.2017 ausgeübt wird, werden die Parteien in Bezug auf den von dieser Ankaufklärung betroffenen Kaufpreis eine Anpassung des Kaufpreises festlegen, die die zwischen dem Tag der Beurkundung des/der Kaufverträge und dem Tag dieser Vereinbarung eingetretene Bodenpreisentwicklung in Wildau berücksichtigt. Effekte aus der eigenen Projektentwicklung der Projektfläche durch Bauwert sind dabei herauszuhalten. Eine Anpassung des Kaufpreises erfolgt nicht, wenn etwaige Verzögerungen ausschließlich von der WiWo zu vertreten (§ 276 BGB) sind. Im Zweifel werden sich beide Parteien hierüber einvernehmlich verständigen.
- Fälligkeit des Kaufpreises frühestens vier Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, Abgabe der Ankaufklärung sowie abgeschlossener nutzungsadäquater Dekontamination und der üblichen Fälligkeitsvoraussetzung.
- Übliche Finanzierungsvollmacht in unbegrenzter Höhe.

c) Dekontamination

- Nach Vorlage des Kontaminationsberichts und Aussprache einer Ankaufklärung sind die vom Ankauf erfassten Flächen auf Kosten von Bauwert in Abstimmung mit der WiWo nutzungsadäquat zu dekontaminieren, sofern die Kosten der Dekontamination den Gesamtkaufpreis nicht übersteigen. Unter nutzungsadäquater Dekontamination verstehen die Parteien, dass die Dekontamination der beabsichtigten Nutzung (Gewerbe, Wohnungsnutzung, Freiflächen etc.) entsprechen muss und z.B. für die Wohnbereiche, welche an Einzeleigentümer bzw. an Drittinvestoren verkauft werden, entsprechende Sanierungsvermerke vorliegen müssen. Damit meinen die Parteien, dass der Dekontaminationsumfang bei angenommener gleicher Dekontamination nicht auf allen zu dekontaminierenden Flächen identisch sein muss, sondern je nach zugeordneter Nutzungsart der jeweiligen Fläche geringer sein kann. Das Ergebnis der Dekontamination muss durch jeweilige für die zugeordnete

Nutzungsart geeignete Sanierungsvermerke manifestiert werden. Bei nach Maßgabe des Kaufvertrages zulässiger abschnittsweiser Dekontamination muss sichergestellt sein, dass später erfolgende Dekontaminationsleistungen auf den noch nicht dekontaminierten Bereichen keinen negativen Einfluss auf die Nutzung der bereits dekontaminierten Bereiche haben.

- Es ist sicherzustellen, dass die Stadt Wildau den gesamten Prozess der Dekontamination fachlich begleiten kann.
- Die Dekontamination wird Bauwert in Abstimmung mit der WiWO durchführen bzw. durch Dritte durchführen lassen. Insoweit gilt als vereinbart, dass die Summe der Dekontaminationskosten den Gesamtkaufpreis nicht übersteigen darf und sämtliche im Zuge der Dekontaminierung entstehenden Kosten vollumfänglich gegen den Gesamtkaufpreis gerechnet werden bzw. beim Erwerb von Teilflächen die anteiligen Dekontaminationskosten den anteiligen Grundstückspreis nicht übersteigen bzw. das Bauwert die den anteiligen Grundstückspreis übersteigenden Dekontaminationskosten trägt. Bauwert und WiWO werden sich also von Anfang an eng über Art, Umfang und Durchführung dieser Dekontamination abstimmen mit dem Ziel, Dekontaminationsaufwand- und -kosten unter Effizienz- und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten gering zu halten. Bauwert wird die hierzu notwendigen Beauftragungen veranlassen und die Kosten der Dekontamination tragen, soweit diese den Gesamtkaufpreis nicht übersteigen. Die Dekontaminationsdurchführung soll unter gemeinsamer weiterhin eng abgestimmter Regie von Bauwert und WiWO erfolgen.
- WiWO kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn die prognostizierten Dekontaminationskosten den Gesamtkaufpreis übersteigen, es sei denn, Bauwert erklärt sich bereit, auch diese voraussichtlich den Gesamtkaufpreis übersteigenden Dekontaminationskosten selbst zu tragen.
- Sollten der WiWO Fördermittel für die Dekontamination der vom Ankauf erfassten Flächen gewährt werden, so trägt die WiWO die Dekontaminationskosten in dem ihr entsprechend dem jeweiligen Fördermittelbescheid hierzu gewährten Umfang. Die WiWO wird die ihr insoweit gewährten Fördermittel also im Umfang des jeweiligen Fördermittelbescheides für die Dekontamination der vom Ankauf erfassten Flächen einsetzen und Bauwert entsprechend zeitnah über die ihr insoweit gewährte(n) Fördermittelsumme(n) informieren. Sollte ein Fördermittelbescheid keine klare Zweckbindung für bestimmte Areale oder konkrete Altlastensituationen enthalten, so werden die Fördergelder für sämtliche Flächen der gesamten Projektfläche gleichermaßen zum Einsatz gebracht. Diejenigen Dekontaminationskosten, die über die der Wi-

WO für die Dekontamination gewährte Fördermittelgesamtsumme hinausgehen, trägt Bauwert. Die Parteien stellen insoweit nochmals klar, dass der WiWO auch im Falle der Fördermittelgewährung der volle Gesamtkaufpreis zusteht, dann jedoch abzüglich der von Bauwert aufgewendeten Dekontaminationskosten.

d) Kostentragung zu Baumaßnahmen

Gibt Bauwert eine Ankaufklärung ab, trägt Bauwert die folgenden Kosten:

- Kostenbeteiligung in Höhe von 100.000,00 € netto an den Kosten eines wertig auszuführenden Uferwanderweges.
- So die Stadt es wünscht, ist dafür Sorge zu tragen, dass die zu schaffende Uferpromenade spätestens nach Abschluss der Maßnahme in das Eigentum der Stadt übergeht und öffentlich zugänglich bleibt.
- Abrisskosten vorhandener Aufbauten der vom Ankauf betroffenen Projektfläche (klarstellend: ausgenommen Dekontaminationskosten, die gemäß Ziffer 1.3 lit. c) gegen den Gesamtkaufpreis zu rechnen sind).
- Kosten für die Innenerschließung der gesamten Projektfläche.
- Kosten für die Schaffung der öffentlichen und privaten Außenanlagen (Straßen, Wege, Beleuchtung, Plätze, Grünflächen, Vorgärten, Bepflanzung) auf der vom Ankauf betroffenen Projektfläche mit Ausnahme der Kosten für die Außenanlagen, die im Eigentum der WiWO verbleiben. Optional erfolgt die Realisierung der Außenanlagen abschnittsweise.
- Kosten zur Schaffung von Bauland auf der Projektfläche durch zwischen den Parteien abzustimmende Umwandlung von Waldfläche in Wohnfläche und die damit verbundenen Ersatzmaßnahmen.

e) Sonstiges

- Berücksichtigung der Erkenntnisse der weiteren Projektentwicklung.
- Einhaltung der gesetzlichen Regelungen inklusive sich hieraus gegebenenfalls ergebender Modifikationen der vorstehenden Regelungspunkte.

3.2 Option Realisierungsgesellschaft

Die WiWO erwägt, anstelle eines Grundstücksverkaufs das Projekt im Rahmen einer Realisierungsgesellschaft umzusetzen. Es wird daher das Folgende vereinbart:

Spricht die WiWO schriftlich bis vor Festsetzung des Bebauungsplans (Entscheidungszeitpunkt) den Wunsch aus, dass sie die Umsetzung mittels einer Realisierungsgesellschaft wünscht, verpflichten sich die Parteien nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie nach schriftlicher Ankaufserklärung der Bauwert die für die Gründung einer Realisierungsgesellschaft notwendigen Regelungen (z. B. Satzung) zu verhandeln und abzuschließen sowie die dementsprechende Realisierungsgesellschaft zu gründen. Nachrichtlich weist die WiWO darauf hin, dass sie vor Ausspruch des Wunsches nach einer Realisierungsgesellschaft eine Gremienzustimmung und eine Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung einholen muss. In dem Falle des schriftlich ausgesprochenen Wunsches der WiWO nach einer Realisierungsgesellschaft tritt mithin die Wirksamkeit des Ankaufvertrages, was in dem Ankaufvertrag vorzusehen ist, nur ein, wenn die Verhandlungen in Bezug auf die Realisierungsgesellschaft und deren Gründung scheitern sollten. Zur Umsetzung der Realisierungsgesellschaft sind die folgenden Regelungen zu beachten:

- Zweck der Realisierungsgesellschaft ist die Projektumsetzung des Bebauungsplans auf der Projektfläche und Verkauf der einzelnen Häuser.
- Zwischen WiWO und Bauwert paritätisch gehaltene und geführte Realisierungsgesellschaft.
- Einbringen der adäquat von Bauwert nach den Maßgaben dieser Vereinbarung zu dekontaminierenden Grundstücke der Projektfläche in die Gesellschaft zum vorgenannten definierten Kaufpreis.
- Weitere Entwicklung und Verkauf der einzelnen Häuser durch die Realisierungsgesellschaft.
- Von den Verkaufserlösen werden zunächst bedient/beglichen:
 - Realisierungskosten (Baukosten, Erschließungskosten, Kosten für die Baureifmachung, Außenanlagenkosten, Architektur- und Ingenieurkosten, Vertriebs- und Verkaufskosten, Zinskosten, Dekontaminationskosten etc.);
 - Kosten für die Gewährleistungssicherheiten;
 - 6% Projektentwicklungsgebühr (Bezugsbasis Bau- und Baunebenkosten brutto) für die von Bauwert zu übernehmende Steuerung der Projektentwicklung;
 - 6% Eigenkapitalzinsen für die durch Bauwert der Gesellschaft für die Projektrealisierung zu stellenden Eigenmittel; Verändert sich der Basiszinssatz nach dem heutigen Tage, so ist der Wert der Eigenkapitalzinsen in Höhe der Veränderung anzupassen.
 - Ausgleich nachgewiesener eigener Projektaufwendungen der WiWO;

- nach Vornahme dieser Abzüge ist der verbleibende Erlös hälftig zwischen WiWO und Bauwert zu teilen und auszuschütten.

Aus heutiger Sicht strebt die WiWO die Option einer Realisierungsgesellschaft nicht an. Die Parteien gehen davon aus, dass bis zum Entscheidungszeitpunkt die wirtschaftlichen und zeitlichen Eckdaten weitergehend eingeschätzt und präzisiert werden können. Entscheidet sich die WiWO gegen die Option einer Realisierungsgesellschaft, kann sie Bauwert zum Entscheidungszeitpunkt eine Nachverhandlungsbitte zum Kaufpreis antragen; in diesem Fall werden beide Parteien miteinander sprechen, ob sie, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zu dem heutigen Tag bis dahin maßgeblich geändert haben und deshalb eine Partei eine Anpassung des Kaufpreises für angemessen hält, den für den Ankauf vorgesehenen Kaufpreis in Form eines Nachtrags zum Ankaufvertrag anpassen oder nicht. Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass es sich bei dieser Regelung zur Nachverhandlung über eine Kaufpreisanpassung um eine rechtlich unverbindliche Regelung handelt, aus der keine Pflicht zur Kaufpreisanpassung abgeleitet werden kann.

3.3 Exklusivität

Die WiWO verpflichtet sich hiermit im Rahmen des gesetzlich Zulässigen, die Projektfläche oder einen Teil hiervon nur in einem der nachgenannten Fälle einem Dritten zum Erwerb anzubieten bzw. das Eigentum an einen Dritten zu übertragen:

- a) Regelungen in Bezug auf die durch Bauwert erwerbbaaren Bebauungsflächen (bis zu 70 %):
 - Ablauf von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, ohne dass Bauwert das Ankaufrecht ausgeübt hat. Die Exklusivität erlischt zu diesem Zeitpunkt. Das Erlöschen der Exklusivität in Bezug auf diese Flächen setzt zur Vermeidung von Fehlinterpretationen und Missverständnissen eine schriftliche Bestätigung durch Bauwert bzw. eine einvernehmliche schriftliche Feststellung beider Seiten voraus.
 - Wenn die WiWO an einem Verkauf von Teilflächen, die sich in dem für Bauwert zum Ankauf vorgesehenen Flächenpool (70 %) befinden, interessiert ist, bedarf dies der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bauwert.

- b) Regelungen in Bezug auf die bei der WiWO verbleibenden Teilflächen (mind. 30 %)
- Die WiWO kann grundsätzlich frei über die bei ihr verbleibenden und bebaubaren Flächen verfügen, ganz gleich, ob sie diese Flächen selbst oder durch Dritte für den eigenen Bestand bebauen möchte oder an einen Dritten Teilflächen veräußern möchte. In jedem Fall werden sich beide Parteien vorab einvernehmlich über zu beachtende gestalterische, stadtplanerische und architektonische Maßstäbe verständigen, um die Qualität und Ganzheitlichkeit des Gesamtprojektes nicht zu beeinträchtigen.
 - Bei einem von der WiWO beabsichtigten Verkauf von Teilflächen mit mehr als 5.000 qm an einen in der gleichen Branche von Bauwert tätigen Dritten ist innerhalb von zwei Jahren ab Gültigkeit des Bebauungsplanes die vorherige Zustimmung durch Bauwert erforderlich.

Beide Seiten verstehen sich als Partner, die das Gesamtprojekt gemeinsam zum Erfolg führen wollen. Deshalb besteht grundsätzlich die Bereitschaft, ggf. auch abweichend von den hier festgelegten Rahmenbedingungen zu agieren, wenn es aus sachlichen und wirtschaftlichen Gründen auch im Interesse einer notwendigen Flexibilität über den gesamten Projektverlauf geboten ist.

4 Weitere Regelungen

Wird eines der im Ankaufvertrag vorgesehenen Rücktrittsrechte wirksam ausgeübt und sind etwaig vorgesehene Abwendungsmöglichkeiten abgelaufen, stehen sämtliche bis dahin erreichte und Bauwert zustehende Planungsergebnisse und Planungsunterlagen, die im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind, im Verhältnis zwischen Bauwert und WiWO kostenfrei der WiWO zu.

Gleiches gilt, wenn das Projekt aus anderen Gründen endgültig nicht zur Umsetzung durch beide Parteien kommen kann.

5 Sonstiges

- 5.1 Der Notar hat die vorgenannten Grundbücher elektronisch am 1. Juli 2015 eingesehen und erörterte mit den Vertragsparteien den Grundbuchstand.

Die Anlage 1 wurde zur Durchsicht vorgelegt und von den Parteien genehmigt.

- 5.2 Änderungen, Ergänzungen oder Neufassungen dieser Vereinbarung bedürfen, soweit nicht kraft Gesetzes eine strengere Form, z. B. notarielle Beurkundung, erforderlich ist, der Schriftform. Dies gilt auch für das Abbedingen dieses Formerfordernisses.
- 5.3 Gerichtsstand ist Berlin.
- 5.4 Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages trägt Bauwert.
- 5.5 Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder von Teilbestimmungen dieser Vereinbarung berührt die Wirksamkeit der übrigen Teile dieser Vereinbarung nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, die unwirksamen Bestimmungen durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem von den Parteien wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Sollte sich herausstellen, dass die Vereinbarung eine Lücke enthält, so nehmen die Vertragsparteien die nötige Ergänzung nach Treu und Glauben in Anlehnung an die bestehende Regelung vor.

6 Zustimmungsvorbehalt

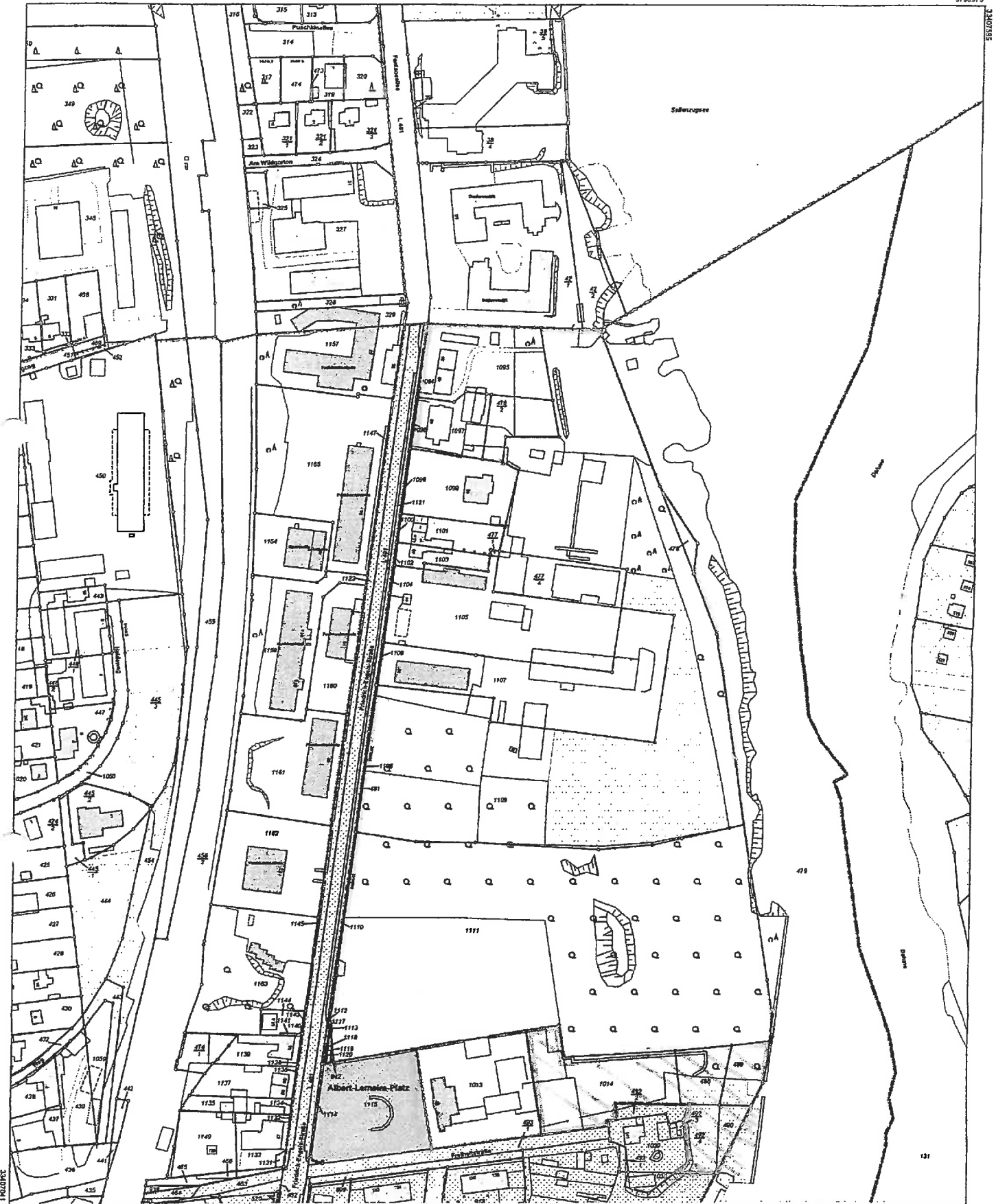
Diese Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der WiWO. Wird die Zustimmung nicht bis zum 24. Juli 2015 erteilt gilt sie als verweigert.

Das Protokoll (Anlage 1 wurde - wie in Ziffer 5.1 aufgenommen - behandelt) wurde den Erschienenen von dem Beurkundenden vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

Frankfurt
K. G.

Frankfurt
(Notar)





5794975



**Landkreis Dahme-Spreewald
Katasterbehörde**

Reutergasse 12
15907 Lübben

Flurstück: 1105, diverse
Flur: 3
Gemarkung: Wildau

Gemeinde: Stadt Wildau
Kreis: Dahme-Spreewald

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BVG/BrMG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I 209 S.166), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 17)). Die dargestellten Höheninhalte wurden aus unterschiedlichen Datagrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Borschel / Ortoff, Fichtstraße 124, 15745 Wildau.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:2000**

Erstellt am 12.06.2015