

Grundstückskaufvertrag „Möbel Kraft“

Vorstellung des aktuellen
Verhandlungsstandes

21. März 2012

KiWi GmbH im Auftrag der LH Kiel

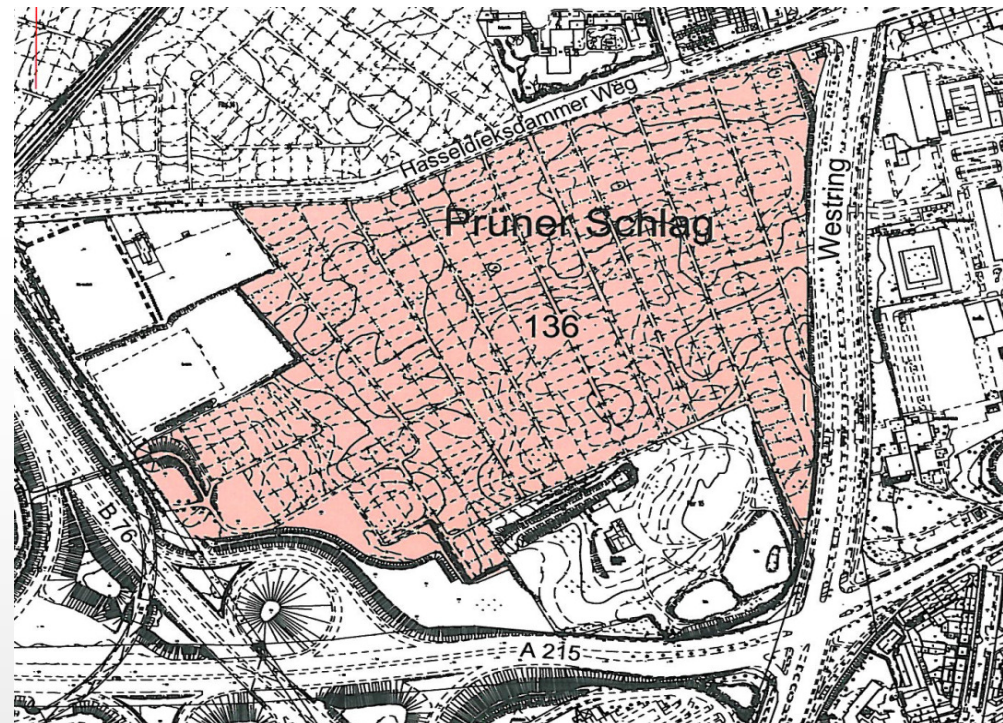


Präambel

- **Vertragspartner** sind die Landeshauptstadt Kiel und die Krieger Grundstücks GmbH.
- Krieger beabsichtigt ihre Marktpräsenz in Norddeutschland auszubauen und in Kiel ein **Möbelhaus (40.000 qm Verkaufsfläche)** und ein **Möbel-Discounter (8.000 qm Verkaufsfläche)** mit jeweils angeschlossenen Hauslagern zu realisieren. Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen mindestens **250 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze** geschaffen werden.
- Voraussetzung für das Vorhaben ist, dass für die mögliche Kauffläche der **Flächennutzungsplan** geändert und ein **B-Plan** aufgestellt wird.
- Das **Kaufgrundstück** ist herzurichten und zu erschließen. Auch sind Regelungen zur Entschädigung der **Kleingartenpächter** zu treffen.
- Durch den Abschluss des Kaufvertrages hat Krieger **keinen Anspruch auf Planungsrecht**.

§ 1 (Kaufgegenstand)

- Größe: 184.256 m²
- Der Kaufgegenstand wird lastenfrei verkauft
- Das Eigentum Dritter (z.B. Gartenlauben) ist vom Verkauf ausgeschlossen



Amtsgerichts Kiel von Kiel, Blatt 4243, unter Ifd. Nr. 250 des Bestandsverzeichnisses gebuchte Grundstück der Gemarkung Kiel-J, Flur 15, Flurstück 136

§ 3 (*Kaufpreisfälligkeit*)

- Der Kaufpreis ist am **30.05.2012** zu zahlen.
- Der Betrag aus der **Nachzahlungsverpflichtung** ist innerhalb von 4 Wochen fällig.

§ 4 (Übergabe)

- Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit dem **vollständigen Eingang** des Kaufpreises.
- Mit der Übergabe ist Krieger berechtigt, die **Kauffläche** zu betreten und zu nutzen (Planungs- und Bauvorbereitung).
- Die **Rechte Dritter** aus Eigentums- und/oder Pachtverhältnissen sind von Krieger zu beachten und zu wahren.
- Krieger hat Kiel ab dem Übergabetag von allen **privaten** und **öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen** freizuhalten.
- Darüber hinaus trägt Krieger ab dem Übergabetag die Gefahr des zufälligen **Untergangs** und / oder der zufälligen **Verschlechterung** der Kauffläche.

§ 5 (Mängelhaftung)

- Krieger kauft die Kauffläche grundsätzlich **wie** sie **liegt**. Ansprüche und Rechte wegen (auch: verborgenen) Mängeln sind ausgeschlossen.
- Kiel schuldet nicht die **Verwendbarkeit** der Kauffläche für die Zwecke von Krieger.

§ 6 (*Bodenveränderungen und Altlasten*)

- Der Kaufgegenstand ist **nicht** im Boden- und Altlastenkataster als **Verdachtsfläche** registriert.
- Krieger hält Kiel von allen **Ansprüchen** und **Ausgleichsmaßnahmen** frei (im Innen- wie Außenverhältnis), die in Verbindung mit dem **BBodSchG** stehen.
- Die **Mehrkosten** für den Abriss und die Entsorgung der vorhandenen Bebauung (Kleingartenanlage) trägt Krieger.

§ 6a (Ausgleichsmaßnahmen für Umwelteingriffe)

- Krieger verpflichtet sich, sämtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen oder erforderliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit den **Belangen des Umweltschutzes** stehen. Dabei gilt folgende räumliche Priorität:
 - auf der Kauffläche
 - angrenzend an die Kauffläche
 - im Stadtgebiet
 - Ausgleichzahlung

- Für **Ausgleichsflächen** außerhalb der Kauffläche gilt:
 - von Kiel zur Verfügung gestellte oder angekaufte Ausgleichflächen sind durch Krieger zu entschädigen
 - von Krieger angekaufte Ausgleichflächen sind an Kiel zu übertragen

§ 7 (Nutzungs- und sonstige Vertragsverhältnisse)

Umgang mit dem Generalpachtvertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e. V. vom 30.09.1999

- Kiel **bevollmächtigt** Krieger mit Wirkung des Übergabetages, alle sich aus dem Pachtverhältnis für Kiel ergebenden Rechte sowie alle Rechte Kiels als Eigentümerin des Kaufgegenstandes (z.B. §§ 985 ff. BGB, Bundeskleingartengesetz) wahrzunehmen.
- Soweit Krieger von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die **wirtschaftlichen Folgen** ausschließlich Krieger.
- Krieger verpflichtet sich zu ergänzenden **Regelungen** im **Generalpachtvertrag**:
 - Die Nutzung der Kleingärten nach Kündigung ist so lange wie möglich zu sichern.
 - Die Nachbesetzung von bereits entschädigten Kleingartenparzellen ist zu untersagen.

§ 7 (Nutzungs- und sonstige Vertragsverhältnisse)

Ersatzgärten und Entschädigungsregelungen

- Krieger ist gegenüber den zu entschädigenden Kleingartenpächtern zur **Regelung** und zum **Ausgleich** nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes verpflichtet.
- Krieger verpflichtet sich in Absprache mit Kiel und dem Kreisverband Kiel der Kleingärtner e.V. den betroffenen Kleingartenpächtern **Ersatzgärten**
 - auf Teilen der Kauffläche
 - in unmittelbarer Nähe der Kauffläche
 - oder im gesamten Stadtgebietzu erschließen und für die Verpachtung herzurichten.
- Die **Kosten** für die Bereitstellung und für die Herrichtung von Ersatzgärten sowie Entschädigungsleistungen trägt Krieger.
- Nachweisbare **finanzielle Forderungen** des Kreisverbandes der Kleingärtner e.V. sowie des Kleingärtnervereins Kiel von 1897 e.V. übernimmt Krieger (z.B. Leerstände, zerstörtes Eigentum in Folge der Baumaßnahmen)

§ 8 (Zivil- und öffentlich-rechtliche Belastungen)

- Krieger kauft den Kaufgegenstand **frei** von Belastungen, Vormerkungen und Baulasten.
- Zwischen Kiel und der „Großen Grünen Schützengilde“ besteht ein schuldrechtlich vereinbartes **Wegerecht**. Krieger tritt nicht in den dem Wegerecht zu Grunde liegenden Vertrag ein, verpflichtet sich aber gegenüber Kiel, die Einhaltung der Vorgaben aus dem Wegerecht sicherzustellen.

§ 9 (*Beiträge etc.*)

- Auf der Kauffläche ruhen **keine** öffentlich-rechtlichen **Beitragspflichten**.

§ 10 (Erschließung)

Erschließung

- Die Landeshauptstadt Kiel wird zur Sicherstellung der Erschließung der Kauffläche ein **Erschließungskonzept** (Verkehr, Ver- und Entsorgung) entwickeln. Die Kosten dafür trägt Krieger.
- Krieger verpflichtet sich, die **verkehrliche Erschließung** nach der Maßgabe des Erschließungskonzeptes auf eigene Kosten herzustellen. Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen wird Krieger nach Abschluss der Baumaßnahmen der Stadt kosten- und lastenfrei übergeben.
- Krieger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel die **Erschließung** der Kauffläche hinsichtlich:
 - der Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - der Löschwasserversorgung
 - der Anschlüsse für Gas, Wasser und elektrische Energieauf eigene Kosten zu planen und herzustellen.

§ 10 (Erschließung)

Betriebsnotwendige Versorgungsleitungen und –einrichtungen der Stadtwerke Kiel AG

- In der Kauflfläche sind betriebsnotwendige **Versorgungsleitungen** sowie zugehörige **technische Einrichtungen** vorhanden, die von Krieger und einem Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum unverändert zu belassen sind, solange nichts anderes mit der Stadtwerke Kiel AG vereinbart wird.

§ 11 (Baurecht, Gestaltung, Sortimente)

- Mittels **städtebaulichen Vertrag** hat sich Krieger verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.
- Krieger ist verpflichtet, für die geplante **Bebauung** sowie die Bau- und Freiflächengestaltung (z.B. Grundstücksbepflanzung, Grundstückseinfriedigung, Anbringung von Werbe- und Reklamezeichen) die **Zustimmung von Kiel** einzuholen. Gleiches gilt bei späteren baulichen Ergänzungen und Änderungen.
- Krieger verpflichtet sich, für die äußere Gestaltung der Bebauung in Abstimmung mit Kiel auf eigene Kosten eine **Mehrfachbeauftragung** von mindestens drei **Architekturbüros** durchzuführen. Der Siegerentwurf aus dem Auswahlverfahren ist umzusetzen.
- Kiel wird ein Gutachten erstellen lassen, das die **Zentrenverträglichkeit** des Vorhabens und des beabsichtigten Sortiments untersucht. Die Kosten hierfür trägt Krieger. Krieger wird sein Vorhaben soweit abändern, bis die Zentrenverträglichkeit gutachterlich gewährleistet ist. Das **Rücktrittsrecht** (§ 13 Abs. IV Nr. 1) bleibt unberührt.

§ 12 (Bau-, Betriebs- und sonstige Verpflichtungen)

Bauverpflichtung

- Krieger verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von **einem Jahr** nach Rechtskraft des B-Plans einen prüffähigen **Bauantrag** zu stellen und in einer Frist von **3 Jahren** nach Rechtskraft des B-Plans und der Baugenehmigung die Möbelhäuser **zu eröffnen**.
- Ein **Fristaufschub** ergibt sich, wenn:
 - ein Normenkontrollverfahren gegen den beschlossenen B-Plan oder gegen die Baugenehmigung ein Widerspruch oder Anfechtungsklage durch Dritte erhoben werden,
 - die erlassene Baugenehmigung weniger Verkaufsflächen zulassen sollte, als im beschlossenen B-Plan ausgewiesen sind,
 - die erlassene Baugenehmigung wesentliche rechtswidrige Beschränkungen oder wesentliche rechtswidrige Nebenbestimmungen enthalten sollte.

§ 12 (Bau-, Betriebs- und sonstige Verpflichtungen)

Betriebsverpflichtung und sonstige Verpflichtungen

Krieger verpflichtet sich:

- Neu-, Um- oder Ausbau von öffentlich zugänglichen Gebäuden, Wege und Plätzen auf dem Kaufgrundstück entsprechend den Vorschriften des § 59 LBO Schl.-H. i. V. mit den einschlägigen DIN-Vorschriften **barrierefrei** herzustellen;
- die geplanten Baulichkeiten so zu errichten, dass sie grundsätzlich dem „**Energetischen Mindeststandard** für Gebäude in der Landeshauptstadt Kiel“, (Ratsbeschluss vom 17.02.2011) entsprechen;
- auf dem Grundstück für einen Zeitraum von mindestens **15 Jahren** das Möbelhaus zu betreiben;
- für Besucher der **benachbarten Sportanlage** Parkplätze kostenlos zur Verfügung zu stellen und eine Zuwegung bis zur Grundstücksgrenze zu bauen;
- die **grüngestaltenden Abstandsflächen**, die eine Mindestbreite - laut Ratsbeschluss vom 29.09.2011- von 20 m aufweisen müssen, auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten;

§ 12 (Bau-, Betriebs- und sonstige Verpflichtungen)

Betriebsverpflichtung und sonstige Verpflichtungen

Krieger verpflichtet sich:

- einen **Wanderweg** in Abstimmung mit Kiel anzulegen und für Kiel zugunsten der Allgemeinheit auf diesem Weg ein Wegerecht einzuräumen;
- innerhalb von einem Monat nach Abschluss dieses Vertrages die für die Vergabe der Gutachten zur Entwicklung des B-Plans notwendige **Planskizze** unaufgefordert zur Verfügung zu stellen;
- die **Flächenanteile der Kauflfläche**, die nach dem Bauleitplanverfahren weder für den Bau und Betrieb des Möbelhauses und des Möbel-Discounters (einschl. Nebenanlagen z.B. Stellplätze und Anlieferung) noch als Abstands- oder Parkflächen benötigt werden, an Kiel zurück zu übertragen;
- die **Flächenversiegelung** der Kauflfläche so gering wie möglich zu halten (siehe hierzu Ratsbeschluss vom 29.09.2011);

§ 12 (*Bau-, Betriebs- und sonstige Verpflichtungen*)

Betriebsverpflichtung und sonstige Verpflichtungen

Krieger verpflichtet sich:

- der „**Großen Grünen Schützengilde**“ die uneingeschränkte und dauerhafte Mitnutzung der Zufahrt zum Möbelhaus zu gestatten und einen Zaun zwischen dem Kaufgegenstand und dem Vereinsgelände zu errichten;
- im Zusammenhang mit dem Betrieb des Möbelhauses, die zu gründende (**Betriebs-**) **Gesellschaft**, die zwingend rechtlich selbstständig sein muss, mit dem Sitz in Kiel zu gründen und dauerhaft in Kiel ansässig zu belassen.

§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

Vertragsstrafe allgemein

- Bei **schuldhafter Nichterfüllung** der von Krieger gemäß § 7 Abs. 2 und 3 , § 8 Abs. III, § 10a Abs. IV, § 11 und § 12 dieses Vertrages übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ist Kiel berechtigt, eine **angemessene Vertragsstrafe** von Krieger zu verlangen (Höchstbetrag: 2.000.000 EUR).
- Die Summe aller Vertragsstrafen ist auf **3.000.000 EUR** begrenzt (ausgenommen §12.Ziff.II.1).
- Mit der Zahlung der Vertragsstrafe ist Krieger nicht von den eingegangenen **Verpflichtungen** entbunden.

§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

Vertragsstrafe nach §12.Ziff.II.1 (Bauverpflichtung)

- Sofern Krieger der Bauverpflichtung nach § 12 Abs. I Nr. 1 nicht fristgerecht nachkommt, verpflichtet sich Krieger zur Zahlung einer Vertragsstrafe von **2.000.000 EUR**.
- Mit Zahlung der Vertragsstrafe verlängert sich die in § 12 Abs. I Nr. 1 benannte Frist um **weitere 2 Jahre**.
- Die Vertragsstrafe wird **nicht fällig**, wenn
 - es Krieger aus Gründen Höherer Gewalt nicht möglich war, die Bauverpflichtung fristgerecht zu erfüllen,
 - es Krieger trotz intensivster Bemühungen und obwohl Krieger alles Erforderliche dafür getan hat, nicht gelungen ist, alle Pächter der Kleingartenanlage zum Freizug der jeweiligen Kleingärten zu bewegen.

§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

Wiederkaufsrecht

- Das **Wiederkaufsrecht** wird **ausgelöst**, wenn
 - Krieger die Bauverpflichtung nicht fristgerecht erfüllt,
 - Krieger die geschuldete Vertragsstrafe nicht fristgerecht begleicht.

- Das **Verfahren** des Wiederkaufrechtes ist wie folgt geregelt:
 - der Wiederkaufspreis entspricht dem Kaufpreis bzw. dem Nachzahlungsbetrag,
 - bereits auf der Kauffläche errichtete und genehmigte Bauten werden verwertet,
 - die Kauffläche ist frei von nicht genehmigten Bauten in sauberem Zustand an Kiel zurückzugeben,
 - sämtliche Kosten des Wiederkaufs einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt Krieger.

§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

Rücktrittsrecht

- Das **Rücktrittsrecht** wird **ausgelöst**, wenn
 - der B-Plan nicht bis zum 31.12.2014 bzw. 31.12.215 rechtskräftig ist (beidseitiges Rücktrittsrecht)
 - Krieger den Kaufpreis bzw. den Nachzahlungsbetrag nicht fristgerecht begleicht (Rücktrittsrecht Kiel),
 - der B-Plan die aus Sicht von Krieger notwendigen Eckpunkte (Verkaufsfläche, Randsortimente) nicht zulässt (Rücktrittsrecht Krieger).

- Das **Verfahren** des Rücktrittrechtes ist wie folgt geregelt:
 - das Kaufgrundstück ist lastenfrei und im ursprünglichen Zustand zurückzugeben,
 - sämtliche Kosten trägt Krieger – dies beinhalten auch Forderungen des Kleingartenverbandes und Kleingartenvereins (§ 7, Nr.3),
 - Kiel zahlt Krieger den Kaufpreis bzw. Nachzahlungsbetrag zurück.

§ 13 (Rücktritt/Wiederkaufsrecht/Vertragsstrafe/Rückübertragung)

Rückübertragung

- Kiel ist berechtigt und auf Anforderung von Krieger verpflichtet, Teilflächen, die nicht für den Betrieb der Möbelhäuser benötigt werden, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens von Krieger zum Weiterbetrieb der **Kleingartenanlage** zurückzukaufen.
- Die **Konditionen** dieses Rückkaufs entsprechen den Konditionen des Verkaufs.
- Ein **Weiterverkauf** einzelner Flächenanteile, die mit einem Kleingarten belegt sind, von Krieger an Dritte ist ausgeschlossen.
- Sofern Krieger **Flächen von Dritten** erworben hat, um Ersatzkleingärten herzurichten, ist Kiel berechtigt und verpflichtet, diese von Krieger zu deren Einstandspreis lastenfrei zu erwerben.
- Die **Kosten** für die jeweilige Rückkaufabwicklung trägt Krieger.

§ 14 (Rechtsnachfolge)

- Krieger ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem etwaigen **Rechtsnachfolger** im Eigentum oder einem **Nutzungsberechtigten** in Bezug auf die Kauffläche aufzuerlegen.
- Eine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag bedarf der schriftlichen **Zustimmung von Kiel**.
- Ausgenommen sind die **Möbel Kraft AG Bad Segeberg** bzw. die **Möbel Walther AG Schönefeld**.

§ 16 (*Kosten und Steuern*)

- Die **Kosten** der Beurkundung und Durchführung des Vertrages trägt Krieger.
- Die **Grunderwerbsteuer** trägt Krieger entsprechend den Vorgaben des Grunderwerbssteuergesetzes.

§ 24 (*Genehmigungsvorbehalt*)

- Die Wirksamkeit des Vertrages steht unter dem **Vorbehalt** der Genehmigung durch die Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel und dem Aufsichtsrat der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH.

- § 15 (Vorrangearäumung)
- § 17 (Mitteilungen / Erklärungen)
- § 18 (Schlussbestimmung)
- § 19 (Durchführung)
- § 20 (Auflassungen und Grundbucheinträge)
- § 21 (Hinweise und Belehrungen des Notars)
- § 22 (Anlagenverzeichnis)
- § 23 (Ausfertigungen)



*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit*

KiWi
GmbH

Landes-
hauptstadt Kiel

