

## **Risiken für die Stadt Remscheid aus dem beabsichtigten Grundstückskaufvertrag**

### **1. Phase der Bauleitplanung**

Der Käufer wird die Kosten der Bauleitplanung übernehmen, die der Stadt Remscheid entstehen (insbesondere Gutachter- und Rechtsberatungskosten). Die Kosten für die Verhandlung des Städtebaulichen Vertrags mit dem Investor übernimmt die Stadt Remscheid. Vor einem Zahlungsausfall des Investors ist die Stadt durch eine Sicherheit, die vom Investor einen Monat nach Abschluss des Kaufvertrags zu stellen ist, geschützt. Sollte der Investor während der Bauleitphase zahlungsunfähig werden, droht folglich kein Ausfallrisiko für die Stadt Remscheid. Kommt der Investor seinen Zahlungspflichten nicht nach, ist die Stadt zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

Die Stadt ist auch nach Abschluss des Kaufvertrags nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen. Sie macht sich auch nicht schadensersatzpflichtig, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird.

Nimmt der Investor vertragswidrig Abstand vom Projekt oder wird er zahlungsunfähig, ist das Projekt nicht realisierbar. Eine Inanspruchnahme des Käufers auf Fortsetzung des Projekts ist nicht realistisch.

### **2. Abschluss des Städtebaulichen Vertrags**

Parallel zum Bebauungsplan ist mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Bei Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ist die Kostensituation zu überprüfen. Der Investor hat sich vorbehalten, bei Überschreiten einer im Kaufvertrag festgelegten Obergrenze von 9 Millionen Euro (netto) vom Kaufvertrag zurückzutreten. Umfasst sind die Kosten für die verkehrlichen Maßnahmen, die Altlastenentsorgung, die Umverlegung von Leitungen und Kanälen, der naturschutzrechtliche Ausgleich sowie die Kosten des Bauleitverfahrens (Gutachter und Rechtsberatung). Diese Kosten dürften einen Maximalbetrag von 9 Millionen Euro nicht überschreiten.

Für die Stadt Remscheid besteht folglich das Risiko, dass der Käufer vom Kaufvertrag zurücktritt, wenn die Kostenobergrenze überschritten wird. Im Falle eines Rücktritts sind geleistete Zahlungen von der Stadt Remscheid nicht zu erstatten.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich die Stadt Remscheid und der Investor nicht auf einen Städtebaulichen Vertrag einigen werden. Der Kaufvertrag enthält keine rechtlich durchsetzbare Verpflichtung, dass der Investor einen städtebaulichen Vertrag nach den Vorgaben der Stadt abschließt.

### **3. Verkehrsmaßnahmen**

Die Stadt Remscheid wird die für die Erschließung des DOC notwendigen Erschließungsanlagen planen und errichten. Der Investor muss eine Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten vor Baubeginn stellen. Ein Kostenrisiko besteht für die Stadt folglich nicht.

Die Stadt Remscheid beabsichtigt, eigene verkehrliche Maßnahmen vorzunehmen, deren Kosten nicht vom Investor übernommen werden. Für diese Maßnahmen soll eine öffentliche Förderung in Anspruch genommen werden, deren Bewilligung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht gesichert ist. Gelingt eine öffentliche Förderung nicht oder nicht in erwartetem Umfang, muss die Stadt Remscheid eine anderweitige Finanzierung sicherstellen. Ansonsten wäre eine Fortsetzung des Projektes gefährdet. Der Investor ist nicht bereit, die Kosten für Maßnahmen zu übernehmen, die nicht in Zusammenhang mit dem DOC stehen. Gleiches gilt für eine Vorfinanzierung. Es bestehen darüber hinaus rechtliche Bedenken, die Kosten dem Investor aufzulegen, da kein Sachzusammenhang zum DOC besteht.

### **4. Kosten der Umverlegung**

Die Stadt Remscheid erhält einen fest vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 15 Millionen Euro. Die Stadt übernimmt darüber hinaus eine Altlastenhaftung in Höhe von 250.000,00 €. Effektiv kann folglich mit einem Kaufpreis von 14,75 Millionen Euro kalkuliert werden. Bei unerwarteten Kostensteigerungen besteht keine Möglichkeit, die Mehrkosten beim Investor geltend zu machen.

Für die Umverlegungsmaßnahmen am Hackenberg ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Sollte es in diesem Planaufstellungsverfahren zu Schwierigkeiten kommen, besteht nur die Möglichkeit, die Aufstellung des DOC-Bebauungsplans (vorübergehend) zu stoppen.

### **5. Bau des DOC**

Der Kaufvertrag enthält Fristen für den Käufer, einen Bauantrag zu stellen, mit dem Bau zu beginnen und den Bau fertig zu stellen. Bei einer Verletzung der Verpflichtung ist der Verkäufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 25.000,00 € pro Monat verpflichtet.

Ein Rücktrittsrecht besteht, wenn der Käufer den Bauantrag nicht rechtzeitig einreicht.

Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für die Einhaltung der Bauzeit ist nach nachvollziehbaren Angaben des Käufers nicht möglich. Zum Bau des DOC benötigt der Käufer eine Bankfinanzierung. Die Bankfinanzierung ist über eine Grundschuld an den Kaufgrundstücken abzusichern.

Die Bank akzeptiert keine Rückauffassungsvormerkung, die im Rang Finanzierungsgrundpfandrechten vorgeht. Ansonsten würde die Grundschuld der Bank bei einem Rücktritt gelöscht werden, da sie im Rang schlechter als die Rückauffassungsvormerkung steht. Unter einer solchen Voraussetzung erklärt sich keine Bank zur Finanzierung bereit.

Ein Rücktritt wäre auch aus Sicht der Stadt Remscheid mit einer weiteren Problematik verbunden. Bei einem Rücktritt ist der Kaufpreis zu erstatten. Im vorliegenden Fall würde der Kaufpreis allerdings für die Verlagerungsmaßnahmen beansprucht. Nach Beginn der Verlagerungsmaßnahmen müsste die Erstattung des Kaufpreises durch die Stadt Remscheid also anderweitig finanziert werden.

Der Verzicht auf das Rücktrittsrecht hat zur Konsequenz, dass die Stadt ab Baubeginn den Zugriff auf die Grundstücke verliert. Bei einer Störung des Baus, zum Beispiel durch eine Insolvenz des Käufers während der Bauphase, bliebe der Stadt Remscheid nur die Möglichkeit, das Grundstück freihändig zurück zu erwerben. Unter welchen Konditionen dies möglich sein wird, kann nicht beurteilt werden.

## **6. Nach Inbetriebnahme des DOC**

Der Kaufgegenstand muss nach dem Kaufvertrag dauerhaft als DOC genutzt werden. Verstößt der Käufer dauerhaft gegen diese Verpflichtung, steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht zu. Beim Wiederkauf ist der volle Verkehrswert des DOC dem Käufer zu erstatten. Es muss also ein erheblicher Geldbetrag finanziert werden.