



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 22. Oktober 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Dr. Martin C. Schmidt
mit dem Amtssitz in
Frankfurt am Main

erschienen heute

1. _____ und
2. _____,

beide geschäftsansässig Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn,

die Erschienenen zu 1. und zu 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigte für die

Aurelis Asset GmbH

mit Sitz in Eschborn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 82130, Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn, aufgrund Untervollmacht vom 20. April 2020, UR-Nr. 112/2020-K der Notarin Dr. Beatrix Kipper, Frankfurt am Main, und Hauptvollmacht vom 20. November 2017, UR-Nr. 271/2017-K der Notarin Dr. Beatrix Kipper, Frankfurt am Main,

- die Aurelis Asset GmbH nachfolgend „**Aurelis**“ oder „**Investorin**“ genannt -

und

3. [REDACTED],
geschäftsansässig Zitadelle Bau B, 55131 Mainz,

die Erschienenene zu 3. nach Ihrer Erklärung nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht unter Ausschluss der persönlichen Haftung

a. für die **Stadt Mainz**, Jockle-Fuchs-Platz1, 55116 Mainz,

- die Stadt Mainz nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

b. für den **Wirtschaftsbetrieb Mainz – Anstalt des öffentlichen Rechts** – mit Sitz in Mainz, Industriestraße 70, 55120 Mainz.

Die oben genannten Vollmachten lagen bei Beurkundung in Ausfertigung vor. Eine beglaubigte Abschrift der Vollmachten wird als **Anlage A** (Vollmachten) dieser Urkunde beigelegt.

Die Erschienenen zu 1. und 2. sind dem Notar persönlich bekannt, die Erschienenene zu 3. wies sich aus durch Vorlage ihres gültigen amtlichen Lichtbildausweises.

Der Notar wies darauf hin, dass die heutige Urkunde aufgrund der vollmachtlosen Vertretung bis zur Genehmigung durch die Vertretenen schwebend unwirksam ist und erst mit Eingang der Genehmigungserklärung bei dem Notar, der zur Empfangnahme allseits bevollmächtigt wird, rechtswirksam wird. Der Notar wird beauftragt, die Genehmigungen einzuholen; das Original der Genehmigungen soll sodann dieser Urkunde beigesiegelt werden.

Der Wortlaut der heutigen Urkunde ist im Vorfeld der Beurkundung mit allen Beteiligten abgestimmt worden.

Der Notar befragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Eine solche wurde nach Belehrung durch den Notar über den Inhalt dieser Bestimmung von den Erschienenen und dem Notar selbst verneint.

Die Erschienenen erklärten sodann mit der Bitte um Beurkundung:

Vorbemerkung, Bezugnahme

Die Parteien haben zur UR-Nr. 422/2014-S des Notars a.D. Dr. Schmiegelt in Frankfurt am Main am 24.09.2014 einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan „Bahnflächen Mombacher Straße (H95)“ geschlossen sowie drei Bezugsurkunden 1 bis 3 zu UR- Nr. 419 bis 421 /2014-S protokolliert (die vorgenannten Urkunden nachfolgend einheitlich „**Städtebaulicher Vertrag**“ genannt). Die vorgenannten Urkunden UR-Nr. 419 bis 422/2014-S liegen heute im Original vor. Die Erschienenen erklären ausdrücklich, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Urkunden vollumfänglich bekannt ist. Sie verweisen gemäß § 13a BeurkG auf diese Urkunden und machen diese zum Gegenstand dieser notariellen Urkunde. Sie verzichten auf die Verlesung und erneute Beifügung zur heutigen Urkunde. Der Notar erläuterte die Bedeutung des Verweisens, insbesondere, dass durch die Verweisung der Inhalt des Städtebaulichen Vertrags als in dieser Niederschrift selbst enthalten gilt und Teil der Erklärungen der Parteien wird.

Bei den Anlagen, die im Folgenden mit einer arabischen Ziffer bezeichnet sind, handelt es sich um die Anlagen des Städtebaulichen Vertrags. Die Anlagen der heutigen Urkunde – nachstehend „**1. Nachtrag**“ genannt – werden fortlaufend als **Anlage N** (unter Beifügung einer Ziffer) bezeichnet.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

Inhaltsverzeichnis

Teil I Vertragsgrundlagen / Vertragszweck	4
Teil II Städtebauliche Regelungen	6
§ 1 Leistungspflicht der Stadt	6
§ 2 Kostentragung, Fälligkeit	6
§ 3 Änderungen der Regelungen unter Teil I, Teil III und Teil IV des Städtebaulichen Vertrages	7
§ 4 Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages	8
Teil III Ausfertigung, Abschriften, Kosten	9

Teil I Vertragsgrundlagen / Vertragszweck

- (1) Seit Abschluss des Städtebaulichen Vertrages zwischen den Parteien am 24.09.2014 ist die Entwicklung des Quartiers M 1 auf Grundlage des Bebauungsplanes „H 95“ der Stadt Mainz und des Städtebaulichen Vertrages nahezu abgeschlossen.

Die Investorin hat sämtliche öffentlichen verkehrstechnischen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet gem. Anlage 4 des Endabnahmeprotokolls vom 21.06.2018, welches diesem Nachtrag zu Dokumentationszwecken als **Anlage N 1** beigelegt ist, fertiggestellt; das Endabnahmeprotokoll ist allen Beteiligten bekannt. Diese umfassen insbesondere die öffentlichen verkehrstechnischen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen an der Anni-Eisler-Lehmann-Straße sowie dem Treppenbauwerk an der Goethestraße, inklusive der Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsbegleitgrün sowie der Beleuchtung und der Möblierung im öffentlichen Raum, der Wiederherstellung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, als auch der Kanal- und Schachtbauwerke und der Wiederherstellung der vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen. Die Fertigstellung der letzten Vertragsleistung gem. § 22 des Städtebaulichen Vertrages erfolgte am 22.05.2018. Die Stadt hat am 21.06.2018 die obengenannten errichteten öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 22 des Städtebaulichen Vertrags endabgenommen. Damit ist der Besitz, die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs bezüglich der von der Investorin hergestellten Erschließungsanlagen auf die Stadt/ den Wirtschaftsbetrieb übergegangen.

- (2) Die Stadt Mainz plant, die Mombacher Straße im Mainzer Stadtgebiet auszubauen. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen übernimmt die Stadt zwecks einer klaren Abgrenzung zwischen den Gewerken alle Bauleistungen an der Mombacher Straße, d.h. auch Teile derjenigen Bauleistungen, die von der Investorin insbesondere gemäß §§ 16, 17, 18 des Städtebaulichen Vertrages auszuführen waren. Die Stadt wird dementsprechend insbesondere folgende Leistungen an der Mombacher Straße selbst ausführen:

- Rückbau der bestehenden Pflasterstraße entlang der Mombacher Straße,
- Herstellung der Lichtsignalanlage an der Einmündung der Planstraße A,
- Herstellung der Linksabbiegerspur auf der Mombacher Straße am Knotenpunkt Planstraße A mit entsprechender Verbreiterung der Mombacher Straße um 3,25 m Richtung Plangebiet auf dem angrenzenden Grünbereich, Baumfällarbeiten,
- Verschiebung der Bushaltestelle nach Süden,
- Verbreiterung der Fahrbahn der Mombacher Straße im Bereich südlich der Einmündung um bis zu ca. 80 cm,

- Herstellung der baulichen Fahrbahntrennung auf der Planstraße im südlichen Einmündungsbereich Mombacher Straße / Anni-Eisler-Lehmann-Straße, falls diese erforderlich wird
- Befestigung des verbleibenden Gehweges mit Betonsteinpflaster oder -platten,
- Herstellung der Lichtsignalanlage an der Einmündung Planstraße B,
- Herstellung der Linksabbiegerspur auf Mombacher Straße an Knotenpunkt Planstraße B mit entsprechender Verbreiterung der Mombacher Straße um bis zu 5,50 m Richtung Plangebiet auf dem angrenzenden Grünbereich, Baumfällarbeiten,
- Herstellung der Gehweganlage zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze mit Betonsteinpflaster oder -platten,
- Errichtung neuer Beleuchtungsanlagen entlang der Mombacher Straße.

Die Investorin hat diese Leistungen, die gemäß dem Städtebaulichen Vertrag dem Erschließungsabschnitt 1 (**Anlage 13 des vorgenannten Vertrages**) zuzuordnen sind, in Absprache mit der Stadt nicht ausgeführt. Die Ausführungsplanung ist für diese Anlagen bereits erstellt und zwischen den Parteien endabgestimmt. Die Parteien beabsichtigen mit dem hiesigen Nachtrag, die Investorin vollumfänglich von der Pflicht zur Ausführung dieser vorgenannten Maßnahmen zu entbinden. Diese Maßnahmen bilden den dritten Erschließungsabschnitt, der in dem als **Anlage N 2** beigefügten Plan rot gekennzeichnet ist.

- (3) Die Investorin wird die Kosten für die von der Stadt zu übernehmenden Maßnahmen gemäß nachfolgender Vereinbarung ablösen. Die Kosten wurden aufgrund der Ausführungsplanung berechnet und belaufen sich auf insgesamt 478.913,95 Euro brutto. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:
- a. Gemäß Leistungsverzeichnis des Ingenieurbüros Dipl. Ing. H. Vössing GmbH „Erschließung Mainz Mombacher Straße“ (Stand 18.01.2016), welches den Parteien bekannt ist, betragen die auf die im vorigen Absatz 2 beschriebenen Leistungen entfallenden Kosten **335.470,78 Euro brutto**.
 - b. Folgende Kosten für die Leistungen, die im Leistungsverzeichnis noch nicht enthalten sind, betragen
 - für die bauliche Fahrbahntrennung auf der Planstraße im südlichen Einmündungsbereich Mombacher Straße / Anni-Eisler-Lehmann-Straße, **5.664,40 Euro brutto** gemäß Kostenschätzung (**Anlage N 3, Pos. 2**),

- für die neue Beleuchtungsanlage entlang der Mombacher Straße **14.875,00 Euro brutto** gemäß Kostenschätzung (**Anlage N 3, Pos. 3**),
 - für den Rückbau der bestehenden Pflasterstraße entlang der Mombacherstraße **49.849,10 Euro brutto** gemäß Kostenschätzung (**Anlage N 3, Pos. 4**).
- c. Für mögliche Baukostensteigerungen für die Leistungen aus den vorstehenden lit. a. und b., die in Summe 405.859,28 Euro brutto betragen, pauschal 18% (**73.054,67 Euro brutto**), wie dies zwischen Stadt und Aurelis am 26.02.2019 abgestimmt wurde.
- (4) Die genaue Abgrenzung zwischen den von der Investorin bereits fertiggestellten Leistungen und denjenigen Leistungen – Erschließungsabschnitt 3 –, deren Ausführung die Stadt übernimmt, ergibt sich aus dem Plan in **Anlage N 2** zu diesem Nachtrag. Die **Anlage N 2** ersetzt die **Anlage 13** (Lageplan Erschließungsabschnitte) des Städtebaulichen Vertrages für die Zukunft.
- (5) Zur Übertragung dieser Leistungen auf die Stadt und Regelung der Zahlungspflicht unter entsprechender Änderung des Städtebaulichen Vertrages wird dieser Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Teil II Städtebauliche Regelungen

§ 1 Leistungspflicht der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die technischen und baulichen Maßnahmen des Erschließungsabschnitts 3 gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrags durchzuführen.
- (2) Es liegt im Ermessen und in der Eigenverantwortung der Stadt, die Planung und Ausführung bei Bedarf auf eigene Kosten zu verändern.

§ 2 Kostentragung, Fälligkeit

- (1) Die Investorin verpflichtet sich, einen Betrag in Höhe von **478.913,95 Euro brutto** (in Worten: Euro vierhundertachtundsiebzigtausendneunhundertdreizehn 95/100) an die Stadt als Ersatz des Aufwandes zu zahlen, der der Stadt infolge der Durchführung der Maßnahmen gemäß § 1 dieses Vertrags voraussichtlich entsteht. Mit Zahlung dieses Betrages sind alle Verpflichtungen der Investorin gemäß dem Städtebaulichen Vertrag im Hinblick auf die Herstellung des 3. Erschließungsabschnitts vollständig erfüllt.

- (2) Der vorgenannte Betrag wird einen Monat nach Inkrafttreten dieses Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag fällig. Die Stadt wird der Investorin vor dem Fälligkeitstermin eine entsprechende Zahlungsaufforderung unter Angabe der Bankverbindung übersenden.

§ 3

Änderungen der Regelungen unter Teil I, Teil III und Teil IV des Städtebaulichen Vertrages

Durch die vorgenannten Regelungen dieses Nachtrags ändern sich die Regelungen des Teils I, Teils III und Teils IV des Städtebaulichen Vertrages im Hinblick auf den Leistungsumfang der Investorin, da die Leistungen im Erschließungsabschnitt 3 gemäß dem Leistungsverzeichnis des Ingenieurbüros Dipl. Ing. H. Vössing GmbH „Erschließung Mainz Mombacher Straße“ (Stand 18.01.2016) nicht mehr von der Investorin sondern von der Stadt gemäß den Vorgaben des Vertrags zu erbringen sind.

Insbesondere ergeben sich zusätzlich noch folgende Änderungen:

- (1) Den Regelungen des § 3 des Städtebaulichen Vertrages wird folgender dritter Absatz hinzugefügt:

„Die Höhe der von der Investorin zu übernehmenden Kosten für die aus **Anlage N 2, dem** Leistungsverzeichnis des Ingenieurbüros Dipl. Ing. H. Vössing GmbH „Erschließung Mainz Mombacher Straße“ (Stand 18.01.2016) **und Anlage N 3** ersichtlichen, von der Stadt zu erbringenden Leistungen wird abschließend in § 2 des 1. Nachtrages geregelt.“

- (2) Die Regelung des § 5 des Städtebaulichen Vertrages wird wie folgt geändert:

„Alle erforderlichen Vermessungsarbeiten / Vermessungsleistungen zur Bildung von Grundstücken der künftigen, neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) im Erschließungsgebiet mit Ausnahme der aus **Anlage N 2** ersichtlichen Abschnitte an der Mombacher Straße wurden von der Investorin auf ihre Kosten beauftragt und durchgeführt.“

- (3) § 6 wird folgende neue Ziffer (1a) nach Ziffer 1 hinzugefügt:

„Die Parteien sind sich einig, dass die Pflicht der Investorin nur noch die in **Anlage N 2** gekennzeichneten Erschließungsabschnitte 1 und 2 umfasst und die Stadt die Pflicht zur Durchführung der Maßnahmen innerhalb des in **Anlage N 2** gekennzeichneten Erschließungsabschnitts 3 übernimmt.“

- (4) Die Herstellungspflicht der Investorin gemäß den Regelungen des § 16 und des § 17 Teil III des Städtebaulichen Vertrages wird ebenfalls auf die neuen Erschließungsabschnitte 1 und 2 gemäß **Anlage N 2** beschränkt.
- (5) Die Regelungen des § 18 des Städtebaulichen Vertrages werden für die Zukunft aufgehoben.
- (6) Die Regelungen des § 25 des Städtebaulichen Vertrages werden für die Zukunft aufgehoben.
- (7) Die Regelungen des § 28 Ziff. 1 erster Absatz („Zur Sicherung ... oder Kreditversicherers“) des Städtebaulichen Vertrages werden wie folgt angepasst:

Die seitens der Investorin geleisteten Vertragserfüllungsbürgschaften gemäß § 28 Ziff. 1., Ziff. 2 und Ziff. 3 je Teil IV des Städtebaulichen Vertrags sind – soweit noch nicht erfolgt – gegen Übergabe der Gewährleistungsbürgschaft (siehe § 28 Ziff. 6 des Städtebaulichen Vertrages) herauszugeben. Die Höhe der geschuldeten Gewährleistungsbürgschaft (d. h. 3 % der Herstellungskosten) gemäß § 28 Ziff. 1 des Städtebaulichen Vertrags bezieht sich nur noch auf die Erschließungsabschnitte 1 und 2 und die hierauf bezogenen Herstellungskosten.

§ 4

Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages

- (1) Soweit in diesem Nachtrag nicht ausdrücklich etwas Anderes vereinbart ist, gelten die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages vom 24.09.2014 unverändert fort.
- (2) Die Wirksamkeit des heutigen Nachtrages tritt – unbeschadet der aufschiebenden Bedingung gemäß nachstehend Ziffer (3) – mit Zugang der Genehmigungen der vollmachtlos Vertretenen beim Notar ein.
- (3) Der heutige Nachtrag wird aufschiebend bedingt geschlossen und wird wirksam, sobald der Stadtrat der Stadt Mainz dem Abschluss des heutigen Nachtrages zustimmt. Sofern die aufschiebende Bedingung nicht bis zum 31. Dezember 2021 eingetreten ist, fällt sie aus und wird der heutige Nachtrag insgesamt gegenstandslos; die Kosten der heutigen Urkunde trägt in einem solchen Fall die Investorin.

Die Bedingung gilt auch als eingetreten, wenn dem Notar durch das Stadtplanungsamt schriftlich oder in Textform (Email ausreichend) mitgeteilt wird, dass ein entsprechender Stadtratsbeschluss gefasst wurde. Der Notar soll nach Mitteilung eine Eigenurkunde fertigen und den Bedingungseintritt festhalten und die Eigenurkunde sodann der heutigen Niederschrift beifügen; auch die Beifügung der Eigenurkunde zur heutigen Niederschrift bewirkt den Bedingungseintritt.

Teil III Ausfertigung, Abschriften, Kosten

Beantragt werden:

- eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde nach Beifügung der Genehmigungserklärung der vollmachtlos Vertretenen an die Investorin;
- zwei beglaubigte Abschriften dieser Urkunde an die Stadt zur Genehmigung (d. h. vor Beifügung der Genehmigungserklärungen) und eine weitere beglaubigte Abschrift dieser Urkunde nach Beifügung der vorgelegten Genehmigungserklärung an die Stadt;
- eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde nach Beifügung der Genehmigungserklärung an Herrn Notar Dr. Gotthardt, Göttelmannstr. 17, 55130 Mainz.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Investorin.

Die vorstehende Niederschrift nebst Anlage N 3 wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, die zeichnerischen Darstellungen der Anlage N 2 wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, die Anlage N 1 ist zu Dokumentationszwecken beigefügt und wurde nicht verlesen. Das nachstehend beigefügte Anlagenverzeichnis wurde nicht verlesen; es dient lediglich Informationszwecken und bildet keinen Bestandteil dieser Urkunde.

Sodann wurde die Niederschrift nebst sämtlichen Anlagen von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Anlagen

- Anlage N 1** Protokoll zur Endabnahme gem. § 22 des Städtebaulichen Vertrages vom 21.06.2018
- Anlage N 2** Lageplan Erschließungsabschnitte (Stand 21.06.2018)
- Anlage N 3** Zusammenstellung der Kosten für den Erschließungsabschnitt E3 - Stadt Mainz