

S.9

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Frau
Ursula Peek
Erlenweg 14 a

40667 Meerbusch

29. Juli 2004

BW/ns 136/04 D20\D128

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

Ahornstraße

Sehr geehrte Frau Peek,

im Nachgang zu dem Telefonat mit Ihrem Mann am gestrigen Tage möchte ich folgendes festhalten:

Erwartungsgemäß besteht Einvernehmen darüber, dass sich Art und Umfang der Bebauung Ihrer Nachbarparzellen nach dem Notarsvertrag aus dem Jahre 1988 richten. Entsprechendes gilt auch für Art und Umfang der Nutzung des Privatweges. Insoweit geht unser Mandant – wie gestern besprochen – davon aus, dass der Privatweg ausschließlich für die Anwohner der auf Ihren gegebenenfalls neu zu bebauenden Parzellen genutzt wird. Eine Nutzung durch die Anwohner Boden und Mann sowie erst recht durch die Bewohner der auf dem Grundstück Brogsitter geplanten Wohnbebauung widerspricht dem Geist und den Bestimmungen des Notarvertrages.

S. 10



- 2 -

Festhalten möchten wir an dieser Stelle gleichwohl, dass sich selbstverständlich auch unser Mandant an die notariellen Vereinbarungen gehalten sieht und der vorgesehenen Bebauung Ihrer Nachbarparzellen – unter den zuvor genannten Beschränkungen – grundsätzlich zustimmt. Allerdings sollte auch hier – wie gestern besprochen – eine einvernehmliche Abstimmung hinsichtlich des Baustellenverkehrs erfolgen. Erstrebenswert wäre hier eine Lösung der Zufahrt über das Grundstück Brogsitter.

Jedenfalls sollte Art und Umfang der Nutzung der Zufahrt kurzfristig zwischen meinem Mandanten und Ihnen geregelt werden, um nicht die Umsetzung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie den Bebauungsplan als solchen zu gefährden. 2

Unabhängig davon bat unser Mandant mich, Ihnen mitzuteilen, dass er weiter bereit wäre, den so genannten „Apfelgarten“ sowie den Grundstücksstreifen längs des Privatweges zu erwerben.

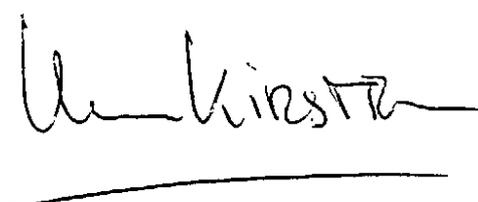
Insgesamt halten wir es für zweckmäßig, wenn – wie gestern angedacht – Anfang September ein Gespräch zwischen unserem Mandanten und Ihnen über den weiteren Fortgang der Angelegenheit stattfindet. Auch unser Mandant steht einem derartigen Gespräch aufgeschlossen gegenüber.

Eine Ablichtung dieses Schreibens haben wir uns erlaubt der Stadt Meerbusch (Planungsamt) zur Information über den derzeitigen Verhandlungsstand zu überreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

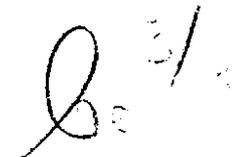
Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Per Fax: (0 21 32) 91 61 67
Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch-Lank

- 3 Blatt -



2. August 2004

BM/ns 136/04 D20\D159

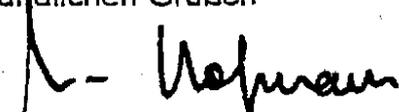
Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sanga)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße
hier: Information über den Verhandlungsstand mit Frau Peek**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 29. Juli 2004 darf ich Ihnen beigefügt mein weiteres Schreiben an Frau Peek vom heutigen Tage mit der Bitte um Kenntnisnahme überreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage

Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Frau
Ursula Peek
Erlenweg 14 a

40667 Meerbusch

3. August 2004

BM/ns 136/04 D20/D146

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

Ahornstraße

Sehr geehrte Frau Peek,

auf unser Schreiben an Sie vom 29. Juli 2004 meldete sich am vergangenen Freitag noch einmal Ihr Mann bei uns und stellte klar, dass er nicht in Ihrem Auftrag handelte und insoweit das am vergangenen Donnerstag zwischen Ihrem Mann und der Unterzeichnenden stattgefundene Gespräch einen rein informativen Charakter besäße. Insoweit möchten wir von hier aus bestätigen, dass auch wir dem Inhalt des Gespräches in rechtlicher Hinsicht keine Verbindlichkeit beimessen werden. Für uns geht es darum, mit dem geplanten Gespräch Anfang September einen ersten Schritt zur einvernehmlichen Lösung zu versuchen.

Insoweit dürfen wir klarstellen, dass unser Schreiben vom 29. Juli 2004, insbesondere hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung des Privatweges und der Abführung des etwaigen Baustellenverkehrs allein die Position unseres Mandanten wiedergibt und Ihr Mann insoweit keine verbindlichen Äußerungen getätigt hat.

S.13



- 2 -

Im Übrigen dürfen wir hinsichtlich unserer Rechtsposition auf unser Schreiben an Sie vom 1. Juli 2004 verweisen.

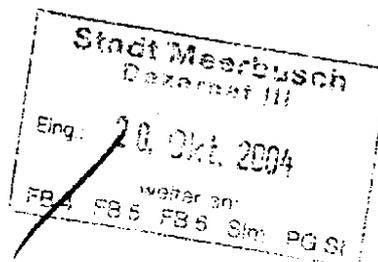
Eine Ablichtung dieses Schreibens überreichen wir der Stadt Meerbusch (Planungsamt).

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Meyer-Hofmann', written over a vertical line that extends from the signature down to the typed name below.

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Vorab per Fax: (0 21 32) 91 61 67

- 11 Blatt -

Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch-Lank

20. Oktober 2004

BM/ns 136/04 D20/D462

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sanges)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

beigefügt dürfen wir Ihnen unser Schreiben an Frau Peek vom heutigen Tage mit der Bitte um Kenntnisnahme überreichen. Hieraus können Sie entnehmen, dass es nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen, wie sie zwischen Frau Peek und Herrn Dr. Wöllner mit Notarvertrag vom 18. September 1987 (Urkunden-Nr.: 1817/1987 des Notars Dr. Johann Peter Tieves in Düsseldorf) getroffen worden sind, Frau Peek nicht gestattet ist, weitere Baugrundstücke als die Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186 über den von der Ahornstraße abzweigenden Privatweg zu erschließen. Insoweit ist unserem Mandanten auf privatrechlichem Wege eine grundbuchrechtlich gesicherte eigentumsrechtliche Position eingeräumt worden, die ihn dazu berechtigt, Frau Peek gegenüber Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche geltend zu machen, wenn und soweit diese die mit Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 getroffenen Vereinbarungen verletzt.



- 2 -

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht folgt hieraus, dass die Erschließung des nördlich des geplanten Wendehammers auf dem Grundstück „Brogsitter“, Gemarkung Böderich, Flur 2, Flurstück 68 gelegenen Baufensters nicht sichergestellt und damit der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 angreifbar sein könnte.

Im Übrigen dürfen wir auf unser Schreiben an die Stadt Meerbusch vom 30. Juni 2004 verweisen, in welchem wir unsere Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240 im Einzelnen dargelegt haben.

Wir gehen davon aus, dass auch dieses Schreiben vom heutigen Tag samt Anlage den Mitgliedern des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften des Rates der Stadt Meerbusch als Grundlage Ihrer erneuten Beschlussfassung rechtzeitig vor der anstehenden Sitzung übermittelt wird.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage

Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Einschreiben/Rückschein

Frau
Ursula Peek
Erlenweg 14 a

40667 Meerbusch

20. Oktober 2004
MM/bk 136/04 D18/D306

Anwalt: Dr. M. Mütze
Sekretariat: B. Kroner
Tel. (0211) 88292-350

**Wohneigentum Ahornstraße 5 in Meerbusch-Büderich
Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987**

Sehr geehrte Frau Peek,

im Anschluss an unser Schreiben vom 11. Oktober 2004, mit welchem wir erneut die Vereinbarung eines Termines für ein gemeinsames Gespräch in dieser Angelegenheit angeregt hatten, möchten wir zum Zwecke der Vorbereitung dieses Gespräches nachstehend noch einmal kurz die Rechtsposition unseres Mandanten darlegen.

Ausgangspunkt sind hierbei zunächst einmal die bauplanungsrechtlichen Überlegungen der Stadt Meerbusch, die dem **Bebauungsplan Nr. 240** (Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße) zugrunde liegen, der Ende November 2004 dem Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung Liegenschaften des Rates der Stadt Meerbusch zur erneuten Beschlussfassung vorliegen wird. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 240 in seiner aktuellen Fassung besteht die

S. 17



- 2 -

Absicht, den von der Ahornstraße abzweigenden Privatweg (Grundstücke Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstücke 341, 342, 343 und 345) auszubauen und über diesen Privatweg nicht nur die auf den Grundstücken Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, geplanten Baufenster, sondern zusätzlich auch das nördlich des geplanten Wendehammers auf dem „Grundstück Brogsitter“ gelegene Baufenster zu erschließen. Darüber hinaus besteht nach den uns vorliegenden Informationen Ihrerseits die Absicht, über den vorerwähnten Privatweg zusätzlich auch noch die bereits vorhandenen Wohnhäuser auf dem Grundstück Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstück 257 (Eigentümer Boden) und dem Grundstück Gemarkung Buderich Flur 2, Flurstück 258 (Eigentümer Mann) neu zu erschließen.

Die vorstehend dargestellten bauplanungsrechtlichen Ziele und Überlegungen zur Grundstücks- und Erschließungssituation in der unmittelbaren Umgebung des Wohnhauses unseres Mandanten sind – zurückhaltend ausgedrückt – nicht in Einklang zu bringen mit den privatrechtlichen Vereinbarungen, die mit Abschluss des notariellen **Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987** zwischen Ihnen, sehr geehrte Frau Peek, und unserem Mandanten, Herrn Dr. Wöllner, getroffen worden sind. Demgemäß kann unser Mandant dem Bebauungsplan Nr. 240 in seiner aktuellen Fassung selbstverständlich auch nicht zustimmen. Selbst wenn dieser Bebauungsplan jedoch gegen den Willen unseres Mandanten beschlossen werden sollte, weil der Rat und die Verwaltung der Stadt Meerbusch von der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit dieses Bebauungsplanes ausgehen und die Sicherstellung der Erschließung offenbar vollumfänglich dem Privatrechtsverkehr überlassen wollen, so würde dies spätestens in den sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren erhebliche Rechtsprobleme aufwerfen und im Falle der Ausschöpfung des Rechtsweges unter Umständen zu langwierigen rechtlichen Auseinandersetzungen führen.

Vor diesem Hintergrund dürfen wir zur Rechtslage vorsorglich noch einmal auf folgendes hinweisen:

Nach den vertraglichen Vereinbarungen, die mit Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 (UR.-Nr. 1817/1987 des Notars



Dr. Johann Peter Tieves in Düsseldorf) zwischen Ihnen (Verkäufer) und unserem Mandanten, Herrn Dr. Wöllner (Käufer) getroffenen worden sind, ist der **Verkäufer dazu berechtigt**, das an das Kaufgrundstück angrenzende Grundstück Gemarkung Büberich Flur 2, **Flurstück 339**, unter Beachtung der in § 4 (5) des Grundstückskaufvertrages enthaltenen Baubeschränkung zu bebauen und dieses Grundstück über den im Grundstückskaufvertrag als „Stichstraße“ bezeichneten Privatweg (Grundstücke Gemarkung Büberich Flur 2, Flurstücke 341, 342, 343 und 345) zu erschließen. Ferner ist es dem Verkäufer gestattet, im Falle der Bebauung des Grundstückes Gemarkung Büberich Flur 2, **Flurstück 186** (eventuell ergänzt durch das Flurstück 85), auch dessen Erschließung über den vorerwähnten Privatweg (Stichstraße) sicherzustellen. Der zukünftigen Bebauung der Flurstücke 339 und 186 sowie der Erschließung dieser Grundstücke über den Privatweg (Stichstraße) hat der Käufer gemäß § 4 (6) des Vertrages mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages auch bereits zugestimmt.

Nicht gestattet ist es dem Verkäufer hingegen, von den Regelungen des Grundstückskaufvertrages zur zukünftigen Bebauung abzuweichen und **weitere Baugrundstücke** über den in seinem Eigentum stehenden Privatweg (Stichstraße) zu erschließen bzw. erschließen zu lassen. Dies ergibt sich zunächst aus der grundbuchrechtlich gesicherten eigentumsrechtlichen Position, die dem Käufer insbesondere durch die gemäß § 4 des Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 getroffenen, sehr konkreten Vereinbarungen zur zukünftigen Bebauung der Nachbargrundstücke und der Erschließung dieser Grundstücke eingeräumt worden ist. Darüber hinaus ergibt sich dies aber auch aus der Gesamtheit der mit Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 getroffenen Vereinbarungen, deren Sinn und Zweck erkennbar darin besteht, den besonderen Charakter und die außergewöhnliche Lage des Kaufgrundstückes zu sichern und unter gleichzeitiger Wahrung der Interessen des Verkäufers auch zukünftig zu erhalten, was aus rechtlicher Sicht als Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) des Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 zu qualifizieren ist.

S. 19



- 4 -

1. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang zunächst die Tatsache, dass der Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 in § 4 (Besondere Vereinbarungen) eine Vielzahl von Regelungen enthält, die sich ganz konkret und sehr detailliert mit dem Kaufgrundstück, der zukünftigen Bebauung der Nachbargrundstücke und der Erschließungsfunktion des Privatweges (Stichstraße) befassen:

- **Wegerecht [§ 4 (2)]**

Zugunsten des Kaufgrundstückes ist in Form einer Grunddienstbarkeit ein Wegerecht zu Lasten des Privatweges (Stichstraße) bestellt worden. Dieses Wegerecht ist zugleich auch zugunsten der Grundstücke Gemarkung Büberich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, bestellt worden.

- **Unterhaltungspflicht [§ 4 (2) / § 4 (8) lit. a]**

Die Unterhaltungspflicht für den Privatweg (Stichstraße), die insbesondere die Kosten der in § 4 (8) des Grundstückskaufvertrages aufgeführten Maßnahmen umfasst, obliegt bis zur Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büberich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, dem Eigentümer des Kaufgrundstückes. Im Falle der späteren Bebauung sollen diese beiden Grundstücke mit 50 % an den Unterhaltungskosten beteiligt werden.

- **Versorgungsleitungsrecht [§ 4 (3)]**

Zugunsten des Kaufgrundstückes ist in Form einer Grunddienstbarkeit ein Versorgungsleitungsrecht zu Lasten des Privatweges (Stichstraße) bestellt worden. Dieses Versorgungsleitungsrecht ist zugleich auch zugunsten der Grundstücke Gemarkung Büberich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, bestellt worden.

- **Verlegung von Versorgungsleitungen [§ 4 (3) a.E.]**

§ 4 (3) des Grundstückskaufvertrags enthält darüber hinaus eine Vereinbarung zur Verlegung von Versorgungsleitungen in dem Privatweg

S.20



- 5 -

(Stichstraße), die für den Fall der Bebauung der Flurstücke 339 und 186 Geltung haben sollen.

- **Kanalleitungsrecht [§4 (4)]**

Zugunsten der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, wird in Form einer Grunddienstbarkeit ein Kanalleitungsrecht zu Lasten von Teilflächen des Privatweges (Stichstraße) bestellt.

- **Baubeschränkung [§ 4 (5)]**

Zugunsten des Grundstückes Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstück 339, wird in Form einer Grunddienstbarkeit eine Baubeschränkung zu Lasten des Kaufgrundstückes bestellt.

- **Zustimmung zur späteren Bebauung [§ 4 (6)]**

§ 4 (6) des Grundstückskaufvertrages enthält die Absichtserklärung, bei der Stadt Meerbusch für die Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186 (evtl. ergänzt durch das Flurstück 85), die Umwandlung von Gartenland in Bauland und die Genehmigung einer überbaubaren Grundstücksfläche zu beantragen. Ferner heißt es dort:

Der Käufer und alle seine späteren Rechtsnachfolger stimmen diesem Antrag schon jetzt zu und werden auch später einer zukünftigen Bebauung zustimmen und alle notwendigen nachbarlichen Zustimmungen unter Zugrundelegung der in Meerbusch gültigen Bauweise direkt nach Aufforderung abgeben.

- **Straßenerhaltungskosten [§ 4 (8) lit. b]**

Die Straßenerhaltungskosten für den Privatweg (Stichstraße) gehen in vollem Umfang zu Lasten des Käufers. Im Falle der späteren Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, sollen die Straßenerhaltungskosten im Verhältnis „50 zu 50“ geteilt werden.

S.21



- 6 -

- **Parken auf der Stichstraße [§ 4 (8) lit. c]**

§ 4 (8) lit. c des Grundstückskaufvertrages enthält den Hinweis, dass mit der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, das Parken auf dem Privatweg (Stichstraße) nur noch eingeschränkt erlaubt sei, um zu jeder Zeit ein reibungsloses Durchfahren zu gewährleisten.

- **Eintragung in das Baulastenverzeichnis [§ 4 (7)]**

Gemäß § 4 (7) des Grundstückskaufvertrages haben sich der Verkäufer und der Käufer dazu verpflichtet, die „vorstehenden gegenseitigen Verpflichtungen“ auf Verlangen der Stadt Meerbusch in das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.

- **Rechtsnachfolgeregelung [§ 4 (9)]**

Gemäß § 4 (9) des Grundstückskaufvertrages haben sich der Verkäufer und der Käufer dazu verpflichtet, sämtliche Bestimmungen des Grundstückskaufvertrages auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar mit einer entsprechenden Weitergabeverpflichtung an sämtliche weiteren Rechtsnachfolger.

Die Tatsache, dass die Vertragsparteien in den Grundstückskaufvertrag derartig konkrete und detaillierte Regelungen über die zukünftige Bebauung der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 2, Flurstücke 339 und 186, und die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragsparteien im Zusammenhang mit dieser Bebauung aufgenommen haben, lässt eindeutig darauf schließen, dass damit zugleich auch die zukünftige Grundstücks- und Erschließungssituation des Kaufgegenstandes verbindlich und abschließend geregelt werden sollte; dasselbe gilt hinsichtlich der Art und des Umfangs der Nutzung des Erschließungszwecken dienenden Privatweges (Stichstraße). Dem Käufer ist damit im Hinblick auf das Kaufgrundstück auf **privatrechtlichem Wege** eine grundbuchrechtlich gesicherte **eigentumsrechtliche Position** eingeräumt worden, die den Käufer dazu berechtigt, dem Verkäufer gegenüber **Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche** geltend zu machen, wenn

S. 27



- 7 -

und soweit der Verkäufer die mit Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 getroffenen Vereinbarungen verletzt.

2. Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird gebildet durch die nicht zum Vertragsinhalt erhobenen, aber bei Vertragsschluss zu Tage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien oder die dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einer Vertragspartei vom Vorhandensein, künftigen Eintritt oder Fortbestand gewisser Umstände, auf denen der Geschäftswille der Parteien aufbaut (vgl. Jauernig/Stadler, Kommentar zum BGB, § 313 Rdn. 4 m.w.N.). Diese Definition der „Geschäftsgrundlage“, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der herrschenden Meinung im Schrifttum entwickelt worden ist, hat auch nach der Einführung der neuen Vorschrift des § 313 BGB durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungsgesetz für den hier in Rede stehenden Grundstückskaufvertrag unverändert Geltung.

Auf der Grundlage dieser Begriffsdefinition wird sehr schnell deutlich, dass die Vertragsparteien bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 sehr konkrete „gemeinschaftliche Vorstellungen“ über die aktuelle und zukünftige Grundstücks- und Erschließungssituation des vertragsgegenständlichen Bereiches der „Gartenstadt Meerer Busch“ gehabt haben, die – soweit sie nicht ohnehin Vertragsinhalt geworden sind – aus rechtlicher Sicht als **Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrages** zu qualifizieren sind. Zu diesen gemeinschaftlichen Vorstellungen des Verkäufers und des Käufers, die in dem zwischen den Vertragsparteien geschlossenen Grundstückskaufvertrag zum Ausdruck gekommen sind, gehört zweifellos der gemeinsame Wille, alles zu unterlassen, was den durch bestimmte Grundstücksgrößen, „Villen-Bebauung“ und Altbaumbestand geprägten Siedlungscharakter der „Gartenstadt Meerer Busch“ beeinträchtigen könnte. Dieser gemeinsame Wille der Vertragsparteien bezog sich aber ebenso unzweifelhaft auch auf das Kaufgrundstück einschließlich des seiner Erschließung dienenden Privatweges. Aus der Gesamtheit der mit

S. 23



- 8 -

Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 getroffenen Vereinbarungen ist deutlich erkennbar, dass die „Alleinlage“ des Kaufgrundstückes als wertbestimmender Faktor des Kaufgegenstandes nicht über dasjenige Maß hinaus beeinträchtigt werden sollte, das sich aus der im Interesse des Verkäufers vereinbarten Bebauung der Flurstücke 339 und 186 ergibt. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang noch darauf hinzuweisen, dass der Grundstückskaufvertrag ohne diese konkreten und abschließenden Vereinbarungen zur zukünftigen Grundstücks- und Erschließungssituation des Kaufgrundstückes auch gar nicht zustande gekommen wäre.

Nach dem das gesamte Vertragsrecht beherrschenden **Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB)** haben beide Vertragsparteien die nachvertragliche Verpflichtung, nichts zu tun und alles zu unterlassen, was der Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 zuwiderläuft. Eine Verletzung dieser nachvertraglichen Verpflichtung durch den Verkäufer würde den Käufer ebenfalls dazu berechtigen, **Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche** gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.

Nach alledem steht der Bebauungsplan Nr. 240 der Stadt Meerbusch zu den privatrechtlichen Vereinbarungen, die mit Grundstückskaufvertrag vom 18. September 1987 getroffen worden sind, in jedem Falle insoweit in Widerspruch, als über den Privatweg (Stichstraße) auch das nördlich des geplanten Wendehammers gelegene „Grundstück Brogsitter“ erschlossen werden soll. Dasselbe gilt hinsichtlich der nach unserer Kenntnis bestehenden Absicht, zusätzlich auch noch die bereits vorhandenen Wohnhäuser auf dem „Grundstück Boden“ und dem „Grundstück Mann“ über diesen in Ihrem Eigentum stehenden Privatweg neu zu erschließen.

Wir dürfen Sie, sehr geehrte Frau Peek, daher darum bitten, Ihren bislang offenbar eingenommenen Rechtsstandpunkt zur Grundstücks- und Erschließungssituation in dem vertragsgegenständlichen Bereich noch einmal zu überprüfen, um eine rechtliche Auseinandersetzung unter den Beteiligten zu vermeiden. Zu dem von uns

S. 24



- 9 -

vorgeschlagenen gemeinsamen Gespräch in dieser Angelegenheit stehen wir selbstverständlich nach wie vor jederzeit zur Verfügung.

Eine Ablichtung dieses Schreibens haben wir der Stadt Meerbusch unmittelbar zur Kenntnisnahme zugeleitet. Eine Ablichtung unseres Schreibens an die Stadt Meerbusch ist zu Ihrer Kenntnisnahme beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Michael Mütze
Rechtsanwalt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Mütze', written over the typed name.

Anlage

Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Per Fax: (0 21 32) 91 61 67
Stadt Meerbusch
Planungsamt – Fachbereich 4
Herrn Kirsten
Wittenberger Straße 21

- 4 Blatt -

40668 Meerbusch-Lank

3. November 2004

BM/ns 138/04 D20\0550

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

**Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 240
Meerbusch-Büderich
Gartenstadt Meerer Busch/Ahornstraße
hier: Information über den Verhandlungsstand mit Frau Peek**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kirsten,

in der vorgenannten Angelegenheit darf ich Ihnen beigefügt mein Schreiben an die
Rechtsanwälte von Frau Peek vom heutigen Tage mit der Bitte um Kenntnisnahme
überreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bettina Meyer-Hofmann
Rechtsanwältin

Anlage

Mütze Korsch
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH



Clifford Chance
Partnergeseellschaft
Herrn RA Dr. Rainer Maschmeier
Cecilienallee 6

40616 Düsseldorf

3. November 2004

BM/ns 136/04 D20/D547

Anwalt: Dr. B. Meyer-Hofmann
Sekretariat (N. Sangs)
Durchwahl: (02 11) 8 82 92-3 52
Telefax: (02 11) 8 82 92-3 61

Dr. Wöllner ./ Peek
Ahornstraße
Ihr Zeichen: 21-01129

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Maschmeier,

Ihr Schreiben vom 22. Oktober 2004 haben wir erhalten. Die in dem beiliegenden Schreiben an die Stadt Meerbusch vom 19. Oktober 2004 erwähnte Anlage (Teilungsentwurf des öffentliche bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. E. P. Roes) war allerdings nicht beigelegt. Wenn und soweit sich aus dieser Anlage noch Aspekte ergeben sollten, die die Rechtslage beeinflussen können, behalten wir uns diesbezüglich noch Ergänzungen vor.

Zu Ihrem vorgenannten Schreiben an uns sowie dem vorgenannten Schreiben an die Stadt Meerbusch ist folgendes anzumerken:

1. Die auf dem Grundstück unseres Mandanten eingetragene Grunddienstbarkeit enthält hinsichtlich des im Eigentum Ihrer Mandantin stehenden Grundstückes (Flurstück 339) eine **Baubeschränkung** dahingehend, dass auf dem herrschenden Grundstück kein Gebäude errichtet werden darf, welches höher als 10 m (Firsthöhe) ist und kein Sattel- oder Walmdach besitzt. Insoweit ist es

S. 27



- 2 -

gleichgültig, ob die Eintragung der Baubeschränkung auf dem Grundstück Ihrer Mandantin oder unseres Mandanten erfolgt ist, da sie sich eindeutig auf Art und Umfang der Bebauung des Grundstückes Ihrer Mandantin bezieht.

2. Ihre Aufforderung, gegenüber der Stadt Meerbusch zu erklären, dass unser Mandant der Umwandlung der Grundstücke Ihrer Mandantin von Gartenland in Bauland **zustimmt**, ist insoweit gegenstandslos, als dass dieses bereits unter dem 1. Juli bzw. 20. Oktober 2004 erfolgt ist. So hatten wir im Scheiben an Ihre Mandantin vom 20. Oktober 2004 wie folgt ausgeführt:

„Nach den vertraglichen Vereinbarungen, die mit Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 18. September 1987 ... zwischen Ihnen (Verkäufer) und unserem Mandanten, Herrn Dr. Wöllner (Käufer) getroffen worden sind, ist der **Verkäufer dazu berechtigt**, das an das Kaufgrundstück angrenzende Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 2, **Flurstück 339**, unter Beachtung der in § 4 (5) des Grundstückskaufvertrages enthaltenen Baubeschränkung zu bebauen und dieses Grundstück über den im Grundstückskaufvertrag als „Stichstraße“ bezeichneten Privatweg (...) zu erschließen. Ferner ist es dem Verkäufer gestattet, im Falle der Bebauung des Grundstückes Gemarkung Büderich Flur 2, **Flurstück 186** ... auch dessen Erschließung über den vorerwähnten Privatweg (Stichstraße) sicherzustellen. Der zukünftigen Bebauung der Flurstücke 339 und 186 sowie der Erschließung dieser Grundstücke über den Privatweg (Stichstraße) hat der Käufer gemäß § 4 (6) des Vertrages mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages auch bereits zugestimmt.

Dieses Schreiben liegt der Stadt Meerbusch vor. Insoweit hat sich unser Mandant hier vertragstreu verhalten.

3. Aus Ihrem Schreiben an die Stadt Meerbusch vom 19. Oktober 2004 entnehmen wir, dass ein notarieller Vertrag zwischen Ihrer Mandantin und Herrn Brogsitter in Vorbereitung ist, der im Bereich des Wendehammers einen Grundstückstausch vorsieht.

Da nicht auszuschließen ist, dass in diesem Zusammenhang durch Ihre Mandantin auch Vereinbarungen hinsichtlich **Art und Umfang der Nutzung des Privatweges** mit Herrn Brogsitter getroffen werden, weisen wir noch einmal darauf hin, dass unserem Rechtsverständnis nach eine Nutzung des

S. 28

- 3 -



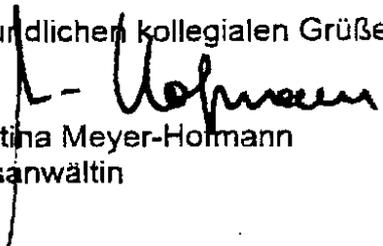
Privatweges zur Erschließung von anderen als den Flurstücken 339 und 186 einen Verstoß gegen die Vereinbarungen der Parteien aus dem Notarvertrag darstellen würde. Für den Fall, dass sich eine derartige Vereinbarung über die unserer Auffassung nach vertragswidrige Nutzung des Privatweges bestätigt, behalten wir uns rechtliche Schritte gegen Ihre Mandantin vor.

4. Es ist festzuhalten, dass unser Mandant gegen die **Erschließung** der Flurstücke 339 und 186 keine Einwände hat, wenn und soweit durch Ihre Mandantin die gesetzlichen und die vertraglichen Vorgaben aus dem Notarsvertrag eingehalten werden. Insoweit fehlt jedoch eine entsprechende Erklärung Ihrer Mandantin, um die unser Mandant Ihre Mandantin mit Schreiben vom 18. Mai 2004 gebeten hatte.

Unser Mandant verwhart sich jedoch unter Bezugnahme auf die vertraglichen Vereinbarungen ausdrücklich und nachhaltig gegen eine Erschließung von anderen als den vorgenannten Flurstücken über den Privatweg und hält selbstverständlich auch seine Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 240 vollumfänglich aufrecht. Insbesondere ist die Sinnhaftigkeit eines Entwurfes eines Bebauungsplanes fraglich, der Baufenster auf Grundstücken vorsieht, deren Erschließung nicht gesichert ist.

Eine Ablichtung dieses Schreibens haben wir der Stadt Meerbusch unmittelbar zur Kenntnisnahme überreicht.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen


Dr. Bettina Meyer-Holmann
Rechtsanwältin

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4

Eing.: - 2. Aug. 2004

Gdst. Plg./Verm. Bau Umw. Grdver.

40667 MEERBUSCH
FRIEDEBERGER WEG 2
TEL. 02132/73416
FAX 02132/70551

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER · FRIEDEBERGER WEG 2 · 40667 MEERBUSCH

27.07.2004
Kas/w

An
den Stadtdirektor der Stadt Meerbusch
Wittenbergerstr.21
-Planungsamt-

40668-Meerbusch

z. Hd. Herrn Dipl. Ing. Kirsten

Stadt Meerbusch
Dezernat III

Eing.: 30. Juli 2004

weiter an:
FB 4 FB 5 FB 6 Sim PG St

INGANG: - 2. Aug. 2004

Umlauf

weiter an: 61.1

Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 240, Alt-Meerbusch

Sehr geehrter Herr Kirsten,

Eheleute Prof. Dr. Rödl sind Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft Moerserstr.130.

Dieses Haus Moerserstr.130 wurde in "Einzelhäuser" nach dem Wohnungseigentum mit den Hausnummern 130a/130b/130c nach damaliger Baugenehmigung aufgeteilt, Eheleute Prof. Dr. Rödl sind Eigentümer des Hausbereiches 130c, in dem beigefügten Ausschnitt des B-Planes 240 gelb angelegt.

Wie Sie mir heute in Ihrem Amt bestätigten, sind Anregungen und Bedenken der betroffenen Anlieger noch bis Ende dieser Woche ohne weiteres einzureichen.

Da Eheleute Prof. Dr. Rödl noch bis Dienstag nächster Woche in Urlaub verweilen, kann ich die ordentliche schriftliche Bevollmächtigung auch erst in der nächsten Woche nachreichen; gleichwohl sichere ich Ihnen aufgrund meines heutigen Telefonates mit Herrn Prof. Dr. Rödl die umfassende Bevollmächtigung für die hier vorliegende Anregung zu.

Frau Rödl und Herr Prof. Dr. Rödl bitten um Berücksichtigung folgender Anregungen beim neuen B-Plan 240:

1. Das Baufenster Moerser Str. 130 ist zu vergrößern.

Am 11.3.1996 reichte ich bei Ihrem Bauaufsichtsamt die Unterlagen

für einen Anbau am Haus 130 c ein.

Grundlage war die Genehmigungsfreistellung, welche zu diesem Zeitpunkt Bestandteil der Landes-Bauordnung war. Weitere Grundlage war der damals rechtsgültige B-Plan Nr. 151/ 1987, der für das Grundstück Moeserstr. 130 eine 20,00 m tiefe Bebauung zuließ, in der sich der eingereichte genehmigungsfreie Anbau auch befindet.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten der ebenfalls beigelegten Lageskizze vom 11.3.1996, die Bestandteil der Einreichung in Ihrem Amt war.

Da kein Widerspruch von Seiten des Amtes erfolgte, war der Anbau nach kurzer Zeit als rechtsgültig zu werten; er wurde errichtet, die Fertigstellung der Stadt Meerbusch auch offiziell angezeigt.

Bei der kurz darauf erfolgten Baugenehmigung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) zur Nutzungsänderung von Räumen im Spitzboden Moeserstr. 130 b/130 c war dieser Anbau auch wesentlicher Bestandteil des eingereichten Landmesser-Lageplanes, dieser Lageplan wurde als Anlage zur Baugenehmigung vom 26.8.1996 von Seiten der Stadt Meerbusch abgestempelt.

Leider ist im offen gelegten Entwurf des B-Planes 240 dieser Anbau weder in seiner Breite noch in der Tiefe innerhalb des Baufensters auf dem Grundstück berücksichtigt.

Dies darf so nicht sein.

Ich bitte dringend darum, das Baufenster um die Fläche des gesamten Anbaus zu erweitern oder mit einer Gesamttiefe statt 16,00 auf 17,00m und einer Breiten-Erweiterung bis auf 3,00m Bauwisch zur nördlichen Grenze zu versehen.

Würde das jetzige Konzept des B-Planes 240 bestehen bleiben, würde bei eventuellem Untergang des Anbaus dieser an der seinerzeit offiziell genehmigten Stelle nicht wieder errichtet werden dürfen.

Eheleute Prof. Dr. Rödl hätten hieraus einen erheblichen finanziellen Nachteil und erheblichen Vermögensschaden zu erleiden, der nicht im Sinne der Planung der Stadt Meerbusch liegen kann.

2.

Das im veröffentlichten Konzept des B-Planes 240 enthaltene Haus 132a (in der beigelegten Kopie entsprechend gekennzeichnet), beeinträchtigt in seiner Stellung auf dem nachbarlichen Grundstück den Freiraum und die persönliche Entfaltung im eigenen Gartenbereich des Hauses 130c erheblich.

Folgende Gründe sprechen gegen die jetzige Stellung dieses Hauses :

a) Die laut B-Plan mögliche Zweigeschossigkeit könnte Abstandsflächen bis auf das Grundstück 130c produzieren.

b) Das jetzt vorgesehene Baurecht 132 a weist im Wesentlichen einen Nordgarten auf, durch den auch noch die Erschliessung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes von der Moerserstr. aus erfolgen soll.

Ein Südgarten ist für dieses Baurecht erheblich sinnvoller, um die Ruhe- und Erholungsbedürftigkeit in den Gartenzonen aller Nachbarn zu sichern.

c) Das bis jetzt vorgesehene Haus 132 a wird mit seiner Zweigeschossigkeit eine Verschattung des Hauses 132 b zur Folge haben. Das Nachbar-Haus 132 b ist laut B-Plan nur eingeschossig.

d) Gegenüber der Erschliessung durch das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wirkt die 18,00 m Bautiefe des Baufensters unnötig groß und erscheint auch bei der Lage der benachbarten Baufenster als nicht richtig auf dem Grundstück angelegt.

Hier entspricht eine Bautiefe von max. 15,00 m den anderen Baufenstern.

Aus diesem Grunde bitten Frau Rödl und Herr Prof. Dr. Rödl darum:

- dieses Baurecht in Richtung Norden um 90 Grad verdreht mit einer Breite von 18,00 m und einer Tiefe von 15,00 m, also mit der bisherigen Gesamtfläche zu verschieben (siehe Vorschlag 1).

Dieses hätte einen ausreichend tiefen Südgarten zur Folge, der für das Wohnen den Idealfall darstellt.

- Das Baufenster 132 a sollte in die in Alt-Meererbusch übliche Eingeschossigkeit einbezogen werden.

Die zweigeschossige Regelung entlang der Moerserstrasse macht nur Sinn für die dort bestehenden Häuser zur Abschottung des fliessenden Verkehrs gegenüber der Innenland-Bebauung.

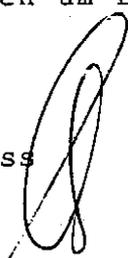
Das Baufenster 132 a gehört vom Charakter zur Hinterland-Bebauung, die im Regelfall dort eingeschossig ist.

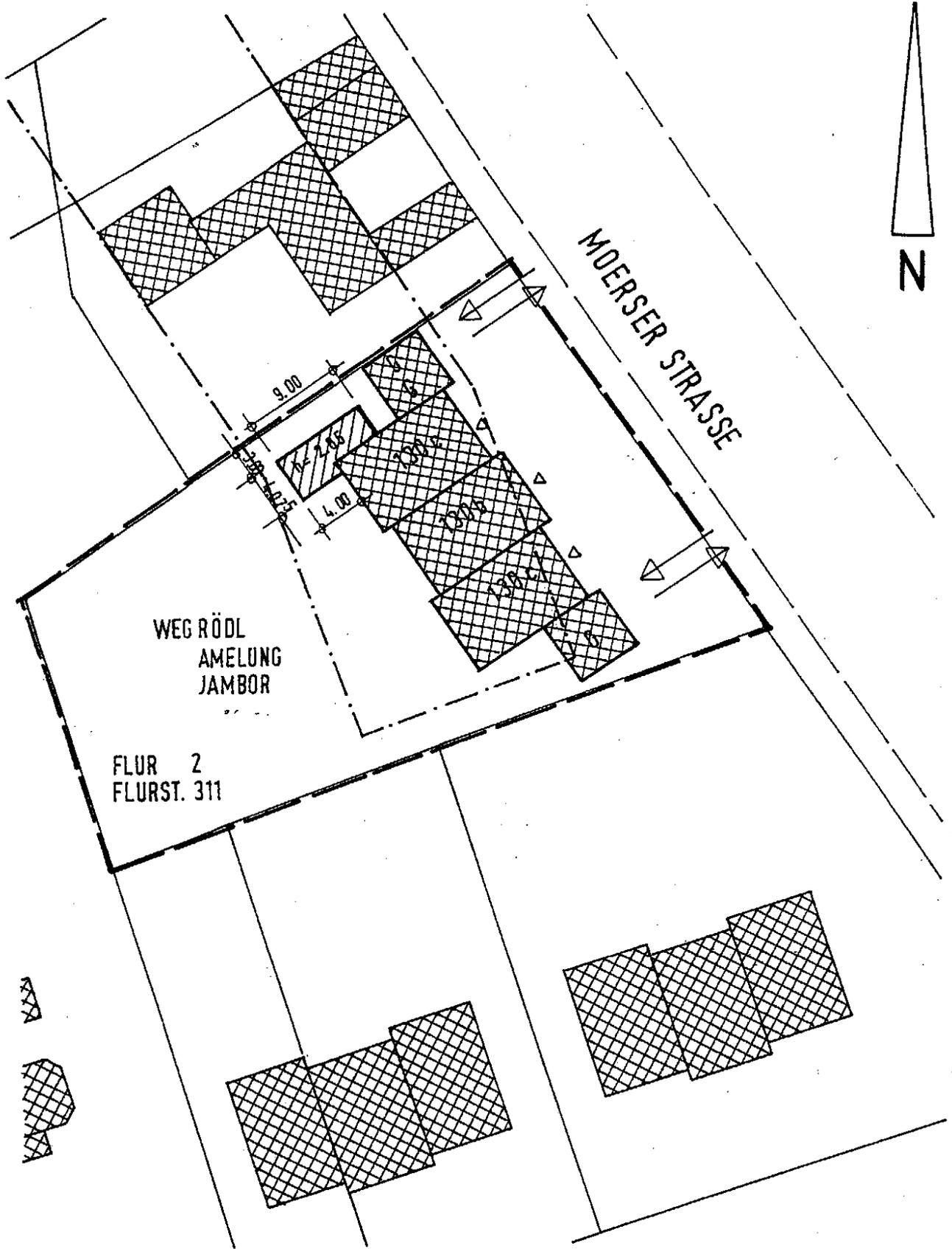
Dies würde eine Veränderung der Nutzungsgrenze mit sich bringen, die ebenfalls im Vorschlag 1 dargestellt ist.

Wir sind der Überzeugung, das mit diesen Anregungen eine für alle Beteiligten faire und durchführbare Regelung getroffen würde und hoffen, das unsere Anregungen in vollem Umfang Berücksichtigung finden.

Sollte die Zustimmung der anderen Eigentümer der Einheiten Moerserstr. 130 a und 130 b zu diesem Schreiben von Ihnen gefordert werden, bitte ich um Bescheid, sie wird dann nachgereicht.

Mit freundlichem Gruss





ANBAU
WOHNHAUS
MOERSERSTR. 130a-b-c
40667 MEERBUSCH

LAGESKIZZE

M. 1:500

11.3.96

BAUHERR:

ARCHITEKT:

h. Eber

ARCHITEKT
DIPL.-ING. P. KASNER
FRIEDEBERGER WEG
40667 MEERBUSCH

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Meerbusch

Gesch. B. Nr.: 96047

Bauvorhaben: Moerser Straße 130c

Bauherr: Dr. Helmut Rödl

Gemeinde: Meerbusch

Orientierung 1 : 5000 (DG K 5) **5.6**

Dipl.-Ing. E.-P. Roes
Dipl.-Ing. H.-P. Häring
Öffentlich best. Vermessungs-Ing.
Moerser Str. 23 40667 Meerbusch
Tel. 02132/3553 Fax 02132/3914

Stadt Meerbusch
31. JUL. 1996
Amt

Gemarkung: Büberich Flur: 2 Rahmenkarte:

aus Flurstück	Fläche ha a m	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (siehe Anlage)
311	18 00	05304	1. Rödl, Helmut, Dr. zu 1/3 Miteigentumsanteil	
		05303	2. Amelung, Jörg Günter zu 1/3 Miteigentumsanteil	
		05302	3. Jambor, Fritz u. Jambor, Waltraud, geb. Gast zu 1/3 Miteigentumsanteil	
Anlage zum Bauschein Nr. <i>KL 96</i> vom <i>16.8.96</i>				
Stadt Meerbusch Der Stadtdirektor Untere Bauaufsichtsbehörde				

Art und Maß der baulichen Nutzung (Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauPrüf.VO auf dem Plan) Bearbeitungsvermerke

Bebauungsplan Nr. 151		Grundflächen-Geschoßflächen-Baumassenzahl (1)		bauliche Nutzung (m ² bzw. (m ³))			
Baugebiet	WR						
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II						
Fläche des Flurstücks	m ²	zulässige	beanspruchte	zulässig	vorhanden bzw. verbleibend	geplant	beanspruchte
+ Zuschlag n § 21a Abs 2 BauNVO	m ²						
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m ²						
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO)	m ²						
± Baulastflächen	m ²						
Fläche des Baugrundstückes	1800 m ²						
Grundfläche		0,2	0,18	360,00	286,60	31,30	317,90
Geschoßfläche		0,4	0,32	720,00	542,40	31,30	573,70
Baumasse							

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Projektentwurf und Bauzeichnung.
den *A. 7. 96*
ARCHITEKT
DIPL.-ING. P. KÄLLNER
FRIEDENSBERGE 110
40667 MEERBUSCH
TELEFON 02132/73416
TELEFAX 02132/70531

Bauherr:

H. Rödl

Architekt

i. A. Jungblut

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 29.03.1996 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.

Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 vom 11.03.1996 zugrunde.

Meerbusch den 02.04.1996





ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER

40667 MEERBUSCH
FRIEDEBERGER WEG 2
TEL. 02132/73416
FAX 02132/70551

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER · FRIEDEBERGER WEG 2 · 40667 MEERBUSCH

05.08.2004
Kas/w

An
den Stadtdirektor der Stadt Meerbusch
Wittenbergerstr.21
-Planungsamt-

40668-Meerbusch

z. Hd. Herrn Dipl. Ing. Kirsten

Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 240, Alt-Meererbusch

Sehr geehrter Herr Kirsten,

anbei die gewünschte Vollmacht, von Herrn Prof. Dr. Rödl
unterzeichnet.

Mit freundlichem Gruss



(S.9)

EINGEGANGEN

- 5. Aug. 2004

V O L L M A C H T

Als grundbuchlich eingetragene Mit-Eigentümer des Hauses Moerser Strasse 130, 40667 Meerbusch, hier speziell des Hausanteils 130 c mit Sondernutzungsrecht der dahinterliegenden Gartenfläche bevollmächtigen wir den Architekten Dipl.-Ing. Peter Kastner, Friedeberger Weg 2, 40667 Meerbusch, mit dem Planungsamt in unserem Namen Entscheidungen bei der Stadt Meerbusch herbeizuführen, welche zum Ziel haben, das bisher geplante Baufenster auf unserem Grundstück zu verändern und das Baufenster 132 a nach Norden zu verschieben.

Meerbusch 31.07.04

h. R. R. R.

Ehel. Prof. Dr. Rödl
Moerser Strasse 130 c
40667 Meerbusch

27.7.04/3.8.04

S.10

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER

40667 MEERBUSCH
FRIEDEBERGER WEG 2
TEL. 02132/73416
FAX 02132/70551

EINGANG: 13. Sep. 2004	
Umlauf	<input type="checkbox"/>
weiter an: 2/Ki <i>Ki</i>	

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER KASTNER · FRIEDEBERGER WEG 2 · 40667 MEERBUSCH

07.09.2004
Kas/w

An
den Stadtdirektor der Stadt Meerbusch
Wittenbergerstr.21
-Planungsamt-

40668-Meerbusch

z. Hd. Herrn Dipl. Ing. Kirsten

I 10/9/2004 B.

Stadt Meerbusch Fachbereich 4 Eing.: 13. Sep. 2004 Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdw.
--

Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 240, Alt-Meererbusch
Moerser Strasse 130 a/b/c.

Sehr geehrter Herr Kirsten,

bezugnehmend auf unser Telefonat in der letzten Woche möchte ich Ihnen hinsichtlich der Einbeziehung des Grundstückes Eigentümer-Gemeinschaft Prof. Dr. Rödl und Andere eine Alternative wie folgt an die Hand geben:

Sie erklärten, dass unter Umständen in Relation zur Größe des Grundstückes Moerser Str. 130 a - c die von uns vorgeschlagene überbaubare Fläche zu groß sein könnte.

Diesen Gedankengang kann ich nicht nachvollziehen, da auch im früheren Bebauungsplan unter der festschreibenden Bedingung der GRZ von 0,2 eine überbaubare Fläche von ca. 520 m² durch die Stadt dargestellt war (Grundstücksgröße 1.800,00 m²).

Gleichwohl und aus Gründen äußerster Vorsorge überreiche ich Ihnen noch einmal die Kopie des damaligen Lageplanes vom 02.04.1996, in der ich die mögliche neue überbaubare Fläche eines Baufensters unter Einbeziehung des Anbaues von Eheleuten Prof. Dr. Rödl dargestellt habe.

Das Baufenster errechnet sich demnach wie folgt:

1.	Hauptfläche der Einheiten 130 a/130 b/130 c =	
	22,50 m x 13,50 m	= 303,75 m ²
2.	Anbaufläche 3,00 m x 9,00 m	= 27,00 m ²
3.	Weitere Anbaufläche 1,07 x 4,00 m	= 4,28 m ²
	<hr/>	
	Überbaute Fläche	= 335,03 m ²
	=====	

Das Gesamtgrundstück hat ausweislich des amtlichen Lageplanes eine Fläche von 1.800 m² x 0,2 = 360 m² Soll-Fläche.

Mit 335,03 m² Ist-Fläche würde das Objekt noch weit unterhalb der GRZ von 0,2 (360 m²) bleiben.

Ich bitte deshalb um entsprechende Übernahme zumindest dieser Fläche, welche die jetzige Bebauung beinhaltet, in dem zukünftigen B-Plan 240.

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten Eheleute Prof. Dr. Rödl zur Kenntnisnahme.

Sie erklärten im letzten Telefonat, dass voraussichtlich im November dieses Jahres die Anregungen und Bedenken im Planungsausschuss gewertet werden. Aus Ihrem Hause wird rechtzeitig vorher eine entsprechende Beratungsvorlage für den Ausschuss gefertigt.

Ich möchte Sie ausdrücklich bitten, dieses Schreiben mit dem beigelegten Lageplan zum Inhalt Ihrer Beratungsvorlage zu machen.

Mit freundlichem Gruß



Anlage

Kopie Eheleute Prof. Dr. Rödl

5.1

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Orientierung 1 : 5000 (DG K 5)

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Meerbusch

Dipl.-Ing. E.-P. Roes
 Dipl.-Ing. H.-P. Häring
 Öffentlich best. Vermessungs-Ing.
 Moerser Str. 23 40667 Meerbusch
 Tel. 02132/3553 Fax 02132/3914

Gesch. B. Nr.: 96047

Bauvorhaben: Moerser Straße 130c

Bauherr: Dr. Helmut Rödl

Gemeinde: Meerbusch

Gemarkung: Buderfeh

Flur: 2

Rahmenkarte:

aus Flurstück	Fläche ha a m ²	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (siehe Anlage)
311	18,00	05304	1. Rödl, Helmut, Dr. zu 1/3 Miteigentumsanteil	
		05303	2. Amelung, Jörg Günter zu 1/3 Miteigentumsanteil	
		05302	3. Jambor, Fritz u. Jambor, Waltraud, geb. Gast zu 1/3 Miteigentumsanteil	

Art und Maß der baulichen Nutzung (Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauProf. VO auf Beiblatt)		Berechnung						Bearbeitungs- vermerke	
Bebauungsplan Nr.	151	Grundflächen- Geschoßflächen- Baumassenzahl (1)	bauliche Nutzung (m ²) bzw. (m ³)						
Baugebiet	WR		zulässig	beanspruchte	zulässig	vorhanden bzw. verbleibend	geplant	beanspruchte	
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	II								
Fläche des Flurstücks	m ²								
+ Zuschlag n § 21a Abs 2 BauNVO	m ²								
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m ²								
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO)	m ²								
± Baulastflächen	m ²								
Fläche des Baugrundstückes	1800 m ²								
Grundfläche		0,2	0,18	360,00	286,60	31,30	317,90		
Geschoßfläche		0,4	0,32	720,00	542,40	31,30	573,70		
Baumasse									

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Projekteintragung und Bauzeichnung.

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 29.03.1996 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.

Der Projekteintragung liegen Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 vom 11.03.1996 zugrunde.

Bauherr: **ARCHITEKT DIPL.-ING. P. KASTNER**
 FRIEDEBERGER WEG 2
 40667 MEERBUSCH
 TELEFON 021 32/7 34 16
 TELEFAX 021 32/7 05 51

Meerbusch den 02.04.1996

Architekt: **DIPL.-ING. H.-P. HÄRING**
 Öffentlich best. Vermessungsingenieur

(Unterschrift) (Stempel, Unterschrift)



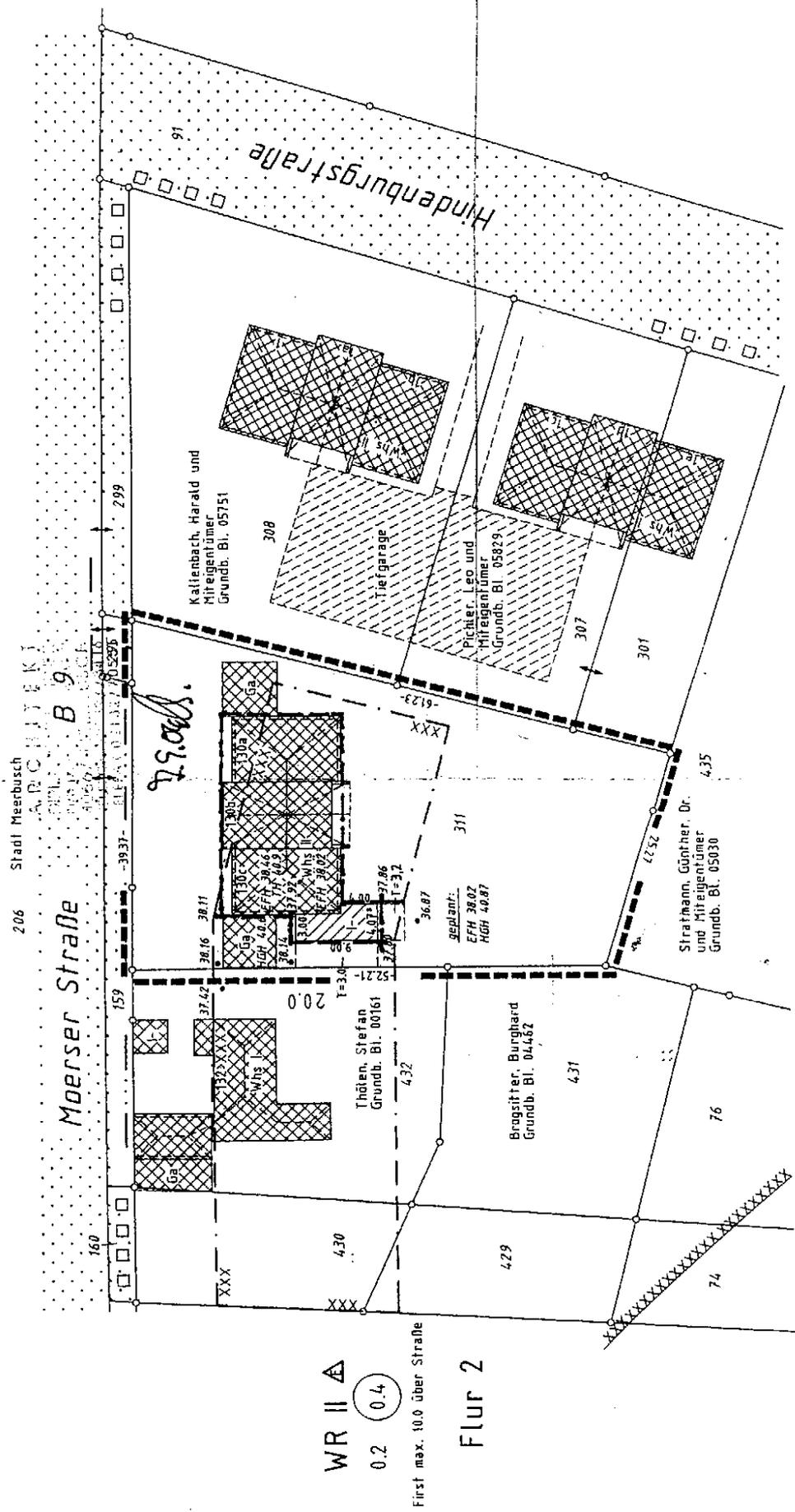
Copyright Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. E.-P. Roes
 Dipl.-Ing. H.-P. Häring
 Öffentlich best. Vermessungs-Ing.
 Moerser Str. 23 40467 Moersbusch
 Tel. 02132/3553 Fax 02132/3716

Dieser Lageplan darf nicht
 für Grenzerstellungen und
 Maßstabsübertragungen
 verwendet werden.

Flur 4

- 1) Ansicht- Südwest (mittlere Geländehöhe 36,87m)
 $T = (40,87 - 36,87) \times 0,8 = 3,20$
- 2) Ansicht- Nordwest (mittlere Geländehöhe 37,97m)
 $T = (40,87 - 37,97) \times 0,8 = 3,0$



Die Grundstücksentwässerung wird vom Architekten nachgewiesen.
 Die Höhen beziehen sich auf NN.
 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei
 von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
 Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine
 Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

WR II
 0.2 0.4

First max. 10.0 über Straße

Flur 2

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--

ZAHLEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Einwender 13

Burghard M. Brogsitter

Stadt Meerbusch	
Datennr. 111	
Eing.	11. Okt. 2004
weiter an:	
FB 4	FB 5 FB 6 Stm PG St

5.1

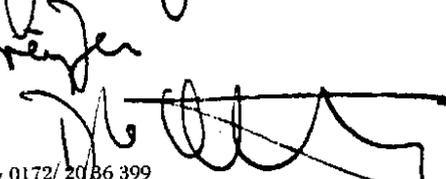
fu/11.10

Meerbusch 11.10.04

Ihr geehrtes Frau Köster,

In der Anlage finden Sie die endgültige
 zwischen Frau Teer und mir. abgestimmte
 Lösung.

Ich möchte Sie bitten, meinem Vorschlag
 zu folgen. Die Höhe darf meinem
 Grundstück nur 5 Mt, breit zu machen
 und den Wandraum auf einer
 Breite von 7 Mt zu regulieren.
 Sie akzeptieren, mit der ich verbinde,
 die jetzt nur noch 1 Grundstück von
 mir von dieser Höhe aus erschlossen
 wird und für ein Feuer wehrecht
 auf dem Wandraum mit 14
 Mt Grundstück geringere Fläche ist.
 Mit freundlichen Grüßen



P.S.

(5.2)

Auch nicht ist davon litten,
als die beiden Fenster von
Pier auf den gleichen Abstand
gebracht werden wie das Fenster
von meinem Fenster 1 dem
noch bestehen sind nicht

fr.

Dipl.-Ing. Erich-Peter Roes
Dipl.-Ing. Hans-Peter Häring

ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

EINGANG:	- 8. Okt. 2004	(S.4)
Umlauf	<input type="checkbox"/>	
weiter an:	612 /ki	

für M. 10

Vermessungsbüro Roes und Häring - Moerser Str. 23 - 40687 Meerbusch

Stadt Meerbusch
 FB 4
 Herrn Kirsten
 Postfach 1664
 40641 Meerbusch

40687 Meerbusch (Böderich)
 Moerser Str. 23 (B 9)
 Telefon 02132-3533
 Telefax 02132-3914

roes-haering@t-online.de

Sparkasse Neuss
 BLZ 30550000
 Konto 219883

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
 04194

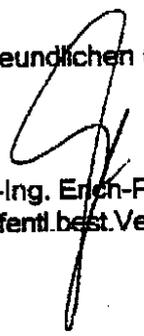
Datum
 08.10.2004

Teilungsentwurf Brogsitter / Peek
Moerser Straße 134 / Ahornstraße

Sehr geehrter Herr Kirsten,

auf Veranlassung von Herrn Brogsitter überreiche ich Ihnen den aktuellen Teilungsentwurf für die Parzellierung der privaten Verkehrsflächen..

Mit freundlichen Grüßen


 Dipl.-Ing. Erich-Peter Roes
 - Öffentl. best. Verm. Ing.

5.5

Dipl.-Ing. Erich-Peter Roes
Dipl.-Ing. Hans-Peter Häring

OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Vermessungsbüro Roes und Häring - Moerser Str. 23 - 40667 Meerbusch

Herrn
Burghard Brogsitter
Moerser Straße 134

40667 Meerbusch

40667 Meerbusch (Büderich)
Moerser Str. 23 (B 9)
Telefon 02132-3553
Telefax 02132-3914

roes-haering@t-online.de

Sparkasse Neuss
BLZ 30550000
Konto 219683

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

04194

08.10.2004

BVH Moerser Straße 134

Sehr geehrter Herr Brogsitter,

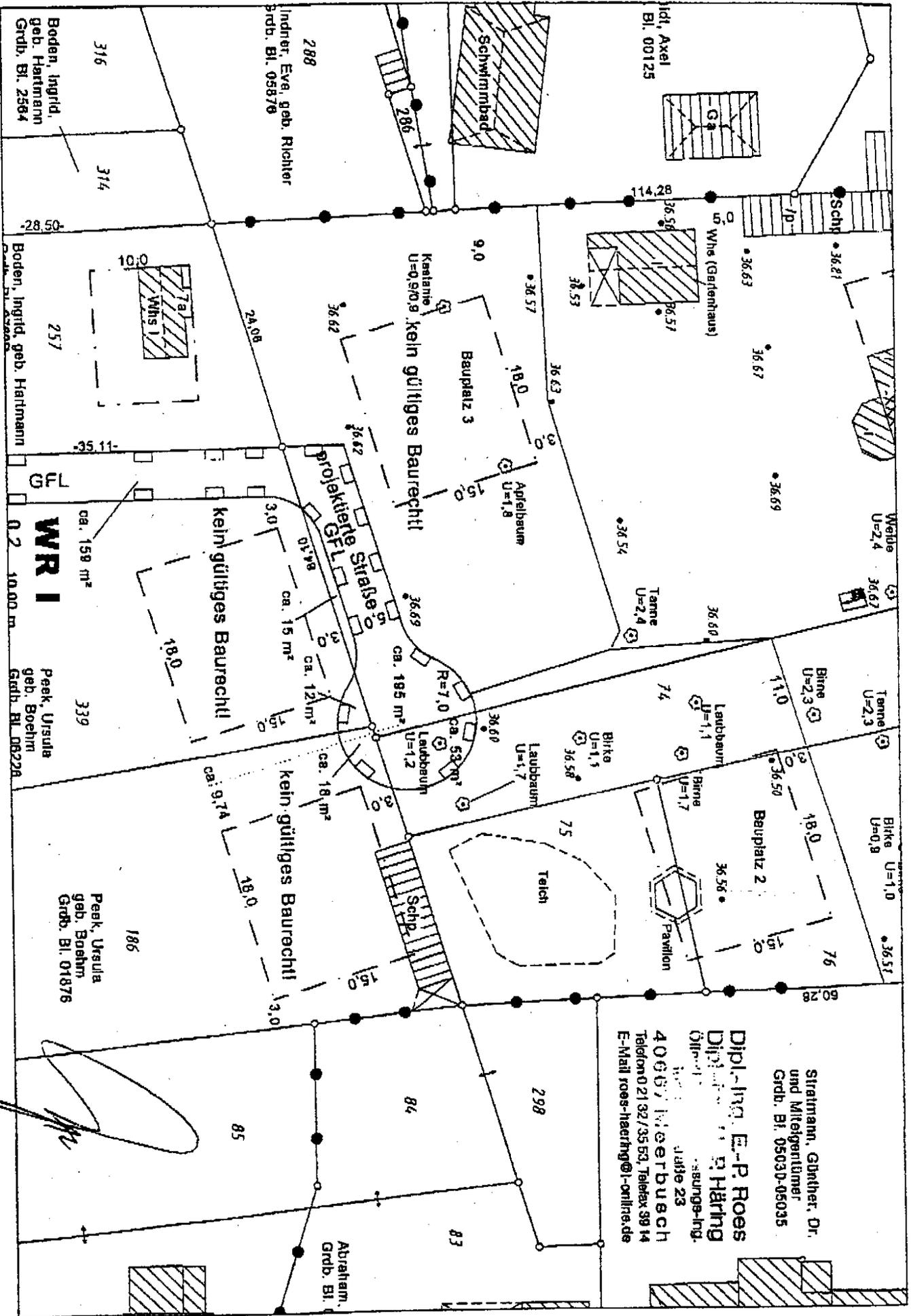
anbei der am 06.10.2004 besprochene Teilungsentwurf. Der Weg ist 5,0 breit, der Radius beträgt 7,0, der Kreismittelpunkt liegt in der Wegachse und mittig zwischen den Baufenstern von Peek.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. Erich-Peter Roes
Öffentl. best. Verm. Ing.

per Fax auch an

- Herrn Peek
- Herrn Kirsten, Stadt Meerbusch



04494 1 vom 08.10.2004

WR I

Dipl.-Ing. E.-P. Roes
Offenl. Inst. Vermessungs-Ing.

Stratmann, Günther, Dr.
und Mitleigentümer
Grdb. Bl. 05030-05035

Dipl.-Ing. E.-P. Roes
Dipl.-Ing. G. Haring
Büro: Jaffe 23
Südring-Ing.
40667 Meerbusch
Telefon 0 21 32 / 35 53, Telex 39 14
E-Mail roes-haerth@t-online.de

Peak, Ursula
geb. Boehm
Grdb. Bl. 01876

Peak, Ursula
geb. Boehm
Grdb. Bl. 08228

Boden, Ingrid, geb. Hartmann

Boden, Ingrid,
geb. Hartmann
Grdb. Bl. 2564

Indner, Eva, geb. Richter
Grdb. Bl. 05879

Idt, Axel
Bl. 00125

Abraham,
Grdb. Bl.

85

84

298

83

80, 28

76

36, 51

75

36, 58

36, 56

74

36, 50

11, 0

36, 67

74

36, 54

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

36, 57

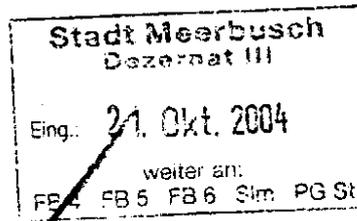
36, 57

**C L I F F O R D
C H A N C E**

CLIFFORD CHANCE
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

POSTFACH 32 01 25
40416 DÜSSELDORF
CECILIENALLEE 6
40474 DÜSSELDORF

TEL +49 (0)211 43 55 0
FAX +49 (0)211 43 55 5600
www.cliffordchance.com



Herrn Harald Kirsten
Stadt Meerbusch
Planungsamt - Fachbereich 4
Postfach 16 64
40641 Meerbusch-Lank

Durchwahl: +49 211 4355 5422
E-Mail: rainer.maschmeier@cliffordchance.com
Dokument-Nr.: Germany-#174257-v1
Akte: 21-01129
19. Oktober 2004

Bebauungsplan Nr. 240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerbusch/Ahornstraße
Hier: Grundstückseigentümerin Ursula Peek

Sehr geehrter Herr Kirsten,

Frau Ursula Peek, Erlenweg 14a, 40667 Meerbusch, hat uns gebeten, ihre Interessen im oben stehenden B-Planverfahren zu vertreten.

Wir dürfen Sie namens unserer Mandantin zunächst davon informieren, dass zwischenzeitlich weiterführende Gespräche zwischen Herrn Burghard Brogsitter, Moerser Straße 134 und unserer Mandantin stattgefunden haben.

Als Ergebnis überreichen wir **beigefügt** einen von dem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. E. P. Roes gefertigten Teilungsentwurf, der gegenüber der bisherigen Planung geringfügig dahingehend modifiziert ist, dass Teile des Wendehammers nunmehr auf dem Grundstück unserer Mandantin liegen sollen, im Übrigen aber den Anforderungen an Wegebreite und Wenderadius entspricht. Ein entsprechender notarieller Vertrag ist in Vorbereitung.

Wir bitten, diese Änderung bei der geplanten weiteren Offenlegung der Bauplanung zu berücksichtigen.

Zu den von dem Einwender Karl-Heinz Wöllner erhobenen Einwendungen dürfen wir ergänzend auf Folgendes hinweisen:

Bereits bei Veräußerung des damals noch im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücks an Herrn Wöllner, bestand zwischen den Vertragsschließenden Einigkeit, dass unsere Mandantin

für die in ihrem Eigentum verbleibenden Grundstücke, Flurstücke 239 und 186, zu gegebener Zeit eine Umwandlung in Bauland beantragen wollte (vgl. **anliegenden** Notarvertrag UR-Nr. 1817/1987 des Notars Dr. Tieves in Düsseldorf (§ 4 Ziffer 6)).

Zum damaligen Zeitpunkt war sogar bereits angedacht, auch das Grundstück Flurstück 85 mit einem weiteren Haus zu bebauen.

Weiter hieß es im Vertrag ausdrücklich:

Der Käufer (Herr Wöllner) und alle seine späteren Rechtsnachfolger stimmen diesem Antrag schon jetzt zu und werden auch später einer zukünftigen Bebauung zustimmen und alle notwendigen nachbarlichen Zustimmungen unter Zugrundelegung der in Meerbusch gültigen Bauweise direkt nach Aufforderung abgeben.

Auf Verlangen der Stadt Meerbusch sollten insoweit sogar Baulasten eingetragen werden.

Der Verwirklichung dieses, seinerzeit bereits zivilrechtlich vereinbarten Vorhabens unsere Mandantin dient der jetzige B-Plan.

Uns ist unverständlich, wie Herr Wöllner hiergegen Einwendungen erheben kann. Er verstößt hiermit gegen seine notarvertraglichen Verpflichtungen.

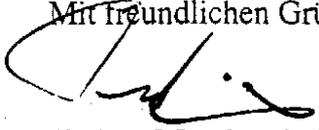
Ergänzend dürfen wir darauf hinweisen, dass zum damaligen Zeitpunkt keinerlei irgendwie geartete Einschränkung der Nutzung des auf den Parzellen Flurstücke 341, 345 und 343 gelegenen Weges – sei es ausdrücklich oder stillschweigend – vereinbart wurde. Vielmehr wurden die genannten Wegeparzellen zum damaligen Zeitpunkt von unserer Mandantin bewusst nicht an Herrn Wöllner verkauft, um das erklärte Ziel der Erschließung des Hinterlandes zu gewährleisten. Herrn Wöllner wurde ausschließlich ein Wegerecht für sein Grundstück gewährt. Dieses Wegerecht ist weder ausschließlich ausgestaltet noch sind zu Herrn Wöllners Gunsten irgendwelche Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse unserer Mandantin vereinbart worden – insbesondere nicht in dem Sinne, dass der Weg außer von Herrn Wöllner nur von einer bestimmten Zahl von Anliegern genutzt werden dürfe.

Die im Übrigen von Herrn Wöllner erhobenen Einwendungen bezüglich der Randeingrünung auf der Wegeparzelle Nr. 343 sind gemäß Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 5. Mai 2004 bereits hinreichend gewürdigt. Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass auch derartige Einwendungen mit den von Herrn Wöllner im genannten Notarvertrag genannten Verpflichtungen nicht in Einklang stehen.

Sollten zwischenzeitlich weitere vorstehend noch nicht behandelte Einwendungen betreffend den Bebauungsplanentwurf eingegangen sein, wären wir für eine entsprechende Nachricht dankbar.

Im Übrigen bitten wir, das Bebauungsplanverfahren im vorstehenden Sinne möglichst zu fördern.

Mit freundlichen Grüßen



(Rainer Maschmeier)

CLIFFORD
CHANCE

S. 11

Stadt Meerbusch
Fachbereich 4
Eing.: 27. Okt. 2004
Gdst. Plg. Verm. Bau Umw. Grdver.

CLIFFORD CHANCE
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
POSTFACH 32 01 25
40416 DÜSSELDORF
CECILIALLEE 6
40474 DÜSSELDORF
TEL +49 (0)211 43 55 0
FAX +49 (0)211 43 55 5600
www.cliffordchance.com

ERGANG:	28. Okt. 2004
Umlauf	<input type="checkbox"/>
Wortlaut: 61.1	

Herrn Harald Kirsten
Stadt Meerbusch
Planungsamt - Fachbereich 4
Postfach 16 64
40641 Meerbusch-Lank

Handwritten signature and date: 27/10

Durchwahl: +49 211 4355 5422
E-Mail: rainer.maschmeier@cliffordchance.com
Dokument-Nr.: Germany-#177271-v1
Akte: 21-01129
22. Oktober 2004

Bebauungsplan Nr. 240, Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerbusch/Ahornstraße
Hier: Grundstückseigentümerin Ursula Peek

Sehr geehrter Herr Kirsten,

in Ergänzung unseres Schreibens vom 19. Oktober 2004 überreichen wir in der **Anlage** unser heutiges Schreiben an die Rechtsvertreter des Einsprechers Herrn Wöllner, aus dem Sie ersehen wollen, dass die in deren Schreiben vom 20. Oktober 2004 enthaltene Interpretation des Inhalts des Kaufvertrages rechtsirrig ist.

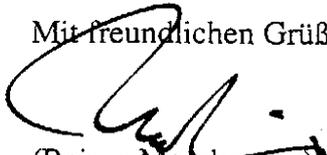
Die bereits zitierte Passage des geschlossenen Kaufvertrages dient ausdrücklich der Sicherung der Möglichkeit der Umwandlung des Grundstücks unserer Mandantin in Bauland. Irgendwelche Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse unserer Mandantin enthält der Vertrag nicht. Dies verkennen offensichtlich die Rechtsvertreter des Herrn Wöllner, wenn sie darauf fälschlich abheben, dass "gemeinschaftliche Vorstellungen" zur "Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrages" geworden wären.

Derartige gemeinschaftliche Vorstellung oder gar eine derartige Geschäftsgrundlage hat es nie gegeben.

Vertraglich ist vielmehr ausdrücklich festgelegt, dass das Maß der Bebaubarkeit, zu der der Einsprecher Herr Wöllner seine Zustimmung zu erteilen hat, die "in Meerbusch gültige Bauweise" ist. Diese Bauweise wird durch den zu verabschiedenden Bebauungsplan festgelegt, sodass aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht etwa ein Erschließungshindernis besteht, sondern die ausdrückliche Zu-

stimmung zum Bebauungsplan als bereits durch den Notarvertrag zwischen unserer Mandantin und Herrn Wöllner erklärt anzusehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



(Rainer Maschmeier)