

IG-Marina-Wendtorf

Liebe Leserin und Leser,

hier der relevante Auszug aus der Antwort unseres Protestschreibens an Innenminister Andreas Breitner vom Dezember 2012 und der ebenfalls relevante Auszug aus dem Kaufvertrag zwischen Gemeinde Wendtorf und dem Investor. Hieraus ergeben sich die von uns schon genannten Einschränkungen die Marina Wendtorf kommerziell zu nutzen.

1.

Die Mitarbeiterin des Ministers schreibt wie folgt:

„Die Eigentums- und Nutzungsübertragungen vom Bund auf das Land Schleswig-Holstein sowie durch das Land auf die Gemeinde Wendtorf standen - unabhängig von der laufenden Bauleitplanung - unter dem Vorbehalt, dass das sog. „öffentliche Interesse“ an den Hafenumflächen gewahrt bleibt. Die Gemeinde verpflichtete sich im Kaufvertrag, diese Verpflichtungen auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. In diesem Sinne ausreichend ist eine Nutzung durch die Allgemeinheit, **d.h. es darf keine Beschränkung auf einen eingegrenzten Personenkreis geben.** Maßgeblicher Inhalt der Verpflichtung der Gemeinde gegenüber dem Land ist somit die Aufrechterhaltung einer **öffentlichen Zugänglichkeit** der Hafenanlage. An diese Vorbehalte ist die Gemeinde gebunden.“

Damit schießt sich das Innenministerium unserer Auffassung an: Die Hafenumflächen sind der Öffentlichkeit gewidmet. Logischerweise kann man dann nicht gleichzeitig private Bauwerke erstellen, die die Allgemeinheit ausschließen. (Villen, private Ferienhäuser etc..) Sollte also ein Ferienhaus auf der gewidmeten Fläche gebaut werden, so ist dies zweifelsfrei mit dem Widmungszweck der Fläche nicht in Einklang zu bringen. Das fordert aber das Gesetz, und das hat auch die Rechtsprechung bestätigt. Der Personenkreis, den die Marina Wendtorf nach dem B-Plan Entwurf in Zukunft nutzen würde, ist zweifelsfrei ein eingegrenzter Personenkreis (der Personenkreis der Eigentümer oder der Mieter der Ferienhäuser, der Wasserhäuser, nicht aber jedermann wie es gesetzlich gefordert ist).

Und hier nun Auszüge aus dem Kaufvertrag zwischen Gemeinde Wendtorf und dem Investor, die die kommerzielle Nutzung der Marina untersagen.

Auszug aus dem Kaufvertrag:

In §1 (7) des Kaufvertrags wird auf Anlage 1.7 des Vertrags hingewiesen. In der Anlage 1.7 sind die Auflagen und Einschränkungen aufgeführt.

(7) Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer darüber hinaus im Hinblick auf den Kaufgegenstand bestimmte Verpflichtungen eingegangen ist sowie Bedingungen und Auflagen akzeptiert hat, um das Eigentum an dem Kaufgegenstand erwerben zu können – und zwar gemäß dem zu Protokoll des beurkundenden Notars vom heutigen Tage geschlossenen Grundstückskaufvertrag mit dem Land Schleswig-Holstein als Verkäufer. Diese Verpflichtungen, Bedingungen und Auflagen ergeben sich im einzelnen aus dem diesem Vertrag in einfacher Abschrift als Anlage 1.7 beigefügten Schreiben des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein an den Verkäufer vom 05.10.2009.
Diese Verpflichtungen, Bedingungen und Auflagen werden hiermit vom Käufer zur Entlastung des Verkäufers übernommen.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Verpflichtungen, Bedingungen und Auflagen auch einem etwaigen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen.

§ 2
Verkauf

(Hier wird auf das Verbot der kommerziellen Nutzung hingewiesen)

Auszug aus der Anlage 1.7 des Kaufvertrags zwischen Gemeinde und Investor

Erklärung des Landes Schleswig-Holstein zur Übernahme der unentgeltlichen Nutzung von Wasserflächen der Bundeswasserstraße Ostsee gem. § 1 Abs. 3 WaStrG; hier: Marina Wendtorf

Dieter C
Telefon

Zentrale
Telefax
wsd-norc
www.wsi

Ihre Erklärungen vom Schreiben vom 13.11.2007 – VII 226

Mein Schreiben vom 20.12.2007 – P-142.6/66.4

Gegen die Inanspruchnahme der unentgeltlichen Nutzung durch das Land Schleswig-Holstein, im Folgenden als Land bezeichnet, nach § 1 Abs. 3 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) des Hafens Marina Wendtorf in der Bundeswasserstraße Ostsee und der ganz oder teilweisen Übertragung der Nutzungsbefugnis auf die Gemeinde Wendtorf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Flächen sind in dem anliegenden Lageplan gelb und gelb-rot schraffiert gekennzeichnet.

Die Inanspruchnahme der unentgeltlichen Nutzung des Landes nach § 1 Abs. 3 WaStrG entsprechend den vorangegangenen Angaben und Einschränkungen stellt auf den zur Zeit bestehenden Zustand ab. Nimmt das Land weitere Flächen im öffentlichen Interesse in Anspruch, so steht einer Erweiterung der in Anspruch genommenen Flächen nichts entgegen, soweit Verwaltungsbelange des Bundes nicht beeinträchtigt werden. Fällt demgegenüber das öffentliche Interesse an den zur Zeit unentgeltlich genutzten Flächen weg, bzw. wird aus der Nutzung im öffentlichen Interesse eine kommerzielle Nutzung oder stehen künftige Verwaltungsbelange des Bundes der Nutzung des Landes entgegen, so endet die unentgeltliche Nutzungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 WaStrG.

Die Befugnis zur unentgeltlichen Nutzung durch das Land nach § 1 Abs. 3 WaStrG in den genannten Bereichen steht unter folgendem Vorbehalt:

1. Das Land übernimmt die Flächen und die Anlagen in dem Zustand, der im Zeitpunkt der Antragstellung bzw. der zusätzlichen Erklärung vorgelegen hat.

Im weiteren Text der Anlage 1.7 findet man dort unter Punkt 6, dass der Verstoß gegen die obige Voraussetzung zur Rückwandlung des Grundstücks in den „alten Zustand“ führen muss.

6. Entfallen die Voraussetzungen für die unentgeltliche Inanspruchnahme an der Nutzung nach § 1 Abs. 3 WaStrG, so hat das Land die Flächen und die Anlagen in den ursprünglichen Zustand oder, soweit die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung einwilligt, in einen den veränderten Verhältnissen angepassten ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.
7. Der Land hat Maßnahmen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung