

Nummer 663 des Urkundenverzeichnisses für 2022

V e r h a n d e l t

zu Norden

am 4. Oktober 2022

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Torsten Hinrichs

mit dem Amtssitz in Norden

erschieden:

1. die **Inselgemeinde Juist**, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Tjark Goerges, ~~geb. am~~ geb. am 11.03.1964, dienstansässig Strandstraße 5, 26571 Juist
2. die Firma **Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG** (AG Oldenburg HR A 120530), vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum Verwaltungs GmbH (AG Oldenburg HR B 121267), diese wiederum vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer **Gehde Meyer**, geschäftsansässig Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf

- jeweils von Person bekannt -

Die Erschienenen erklärten auf Befragen, dass weder der beurkundende Notar noch die mit ihm zur gemeinschaftlichen Berufsausübung verbundenen Personen mit dem Gegenstand dieser Verhandlung bereits anwaltlich befasst sind oder waren.

Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass er die persönlichen Daten aus dieser Urkunde nach den gesetzlichen Bestimmungen speichert und verwaltet. Auf die Regelungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat der amtierende Notar hingewiesen.

Die Erschienenen willigten in die Speicherung und Verwaltung ihrer personenbezogenen Daten durch den amtierenden Notar ein, auch dass diese Daten an Dritte weitergegeben werden, soweit dies erforderlich ist.

Die Erschienenen baten mich um die Beurkundung ~~die Beurkundung~~ des nachfolgenden Vertrages; sie erklärten übereinstimmend:

Die Inselgemeinde Juist
vertreten durch den Bürgermeister Dr. Tjark Goerges
Strandstraße 5
26571 Juist

- im Folgenden: „Gemeinde“ genannt -

und

die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG
Schwalbenweg 1
26215 Metjendorf

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen vorbehaltlich der Genehmigung durch den Rat der Gemeinde Juist gem. § 12 BauGB folgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 „Inselkaten“:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind alle baulichen Anlagen, die im zugehörigen und dem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: Juni 2022) dargestellt sind. Das im VEP dargestellte Vorhaben umfasst fünf Inselkaten als Ferienhäuser und ein Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf 25 % der gesamten Wohnfläche im Vertragsgebiet Dauerwohnraum zu errichten. Diesem Zweck dient das Reihenhaus mit drei Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 210 m².

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich des als **Anlage 2** beigefügten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6, Stand: September 2022. Das Vertragsgebiet liegt südlich der Flugplatzstraße und erfasst die Grundstücke der Gemarkung Juist, Flur 4,

- Flurstück 487/8 mit einer Gesamtgröße von ca. 242 m²,
- Flurstück 421/17 mit einer Teilgröße von ca. 1.563 m²,
- Flurstück 487/16 mit einer Gesamtgröße von ca. 1.336 m² sowie
- Flurstück 522/5 betreffend einen drei Meter breiten Streifen entlang der Ostgrenze zur Erschließung.

Das Vertragsgebiet ist unbebaut. Bei dem Gelände handelt es sich um einen ehemals außendeichs gelegenen Bereich, der durch Ablagerungen von Bauschutt, Hausbrand und Hausmüll aufgefüllt wurde.

§ 3 Gutachten

(1) Der Vorhabenträger lässt auf eigene Rechnung durch geeignete Ingenieurbüros alle für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten erarbeiten und stellt diese der Gemeinde kostenlos zur Verfügung. Folgende Gutachten sind u. a. erforderlich:

- Bodengutachten
- Sanierungskonzept für die kontaminierte Fläche
- Höhenvermessung
- Wasserwirtschaftliche Untersuchung (hydrologisches Gutachten, Regelung der Oberflächen- entwässerung)
- Prüfung der Umweltbelange, einschließlich FFH-Vorprüfung und Artenschutz.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters (siehe Sanierungskonzept vom 15.06.2022, **Anlage 3**) und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich auf eigene Kosten unverzüglich, spätestens mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 vor Durchführung des Vorhabens nach § 1 dieses Vertrages zu sanieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Anweisungen, Vereinbarungen und den Schriftwechsel mit der zuständigen Behörde unverzüglich in Kopie der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für die ordnungsgemäße Durchführung der Bodensanierung, insbesondere entsprechend der von der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde getroffenen Anordnungen.

(3) Die Gutachter sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zu bestimmen. Die Gemeinde kann ihr Einvernehmen nur aus berechtigtem Grund verweigern. Als berechtigter Grund gilt insbesondere, wenn der Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist.

§ 4 Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem als **Anlage 4** beigefügten Auszug aus der Bebauungsplanbegründung (Seiten 57 bis 60), Stand: September 2022, bezeichneten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten herzustellen und die Erstanlage der Maßnahmen so einzuleiten, dass die erforderliche ökologische Aufwertung zur Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie eine Anerkennung der Maßnahmen durch die Gemeinde erfolgen kann. Die Herstellungsverpflichtung umfasst neben der erstmaligen Herstellung auch die Fertigstellungspflege über einen Zeitraum von einem Jahr gemäß DIN 18916 und DIN 18917 sowie die sich dann anschließende Entwicklungspflege über einen Zeitraum von zwei Jahren nach DIN 18919. Die Pflegeverpflichtung des Vorhabenträgers beträgt 25 Jahre ab Fertigstellung der Maßnahme i.S.v. Absatz 2.

(2) Die Erstanlage bzw. Umsetzung der Maßnahmen erfolgen innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans V6 „Inselkaten“ der Gemeinde.

(3) Zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen gemäß **Anlage 4** zu diesem Vertrag schließt der Vorhabenträger (Gestattungsverträge-)Verträge mit Grundeigentü-

mern und (ggf.) Bewirtschaftern der genannten Flächen, soweit er nicht selbst Eigentümer der genannten Grundstücke ist.

(4) Der Vorhabenträger wird für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstücke 522/5, 421/16, 421/17, 487/14 sowie 487/15 jeweils eine dauerhafte beschränkt persönliche Dienstbarkeit im entsprechenden Grundbuch zur Sicherung der Kompensationsflächen zu Gunsten der Gemeinde vornehmen lassen. Zur dinglichen Sicherung sind die Maßnahmen in Abt. II des Grundbuchs in Form beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten hinsichtlich der Unterlassungs- und Duldungsverpflichtungen eintragen zu lassen. Der Wortlaut der Eintragungen ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die anfallenden Eintragungskosten trägt der Vorhabenträger.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde die (Gestattungs-)Verträge gem. vorstehendem Abs. 3 sowie die Eintragungsbewilligungen betreffend die Dienstbarkeiten gem. Abs. 4 dieser Vereinbarung schriftlich spätestens bis zum avisierten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan V6 nachzuweisen. Die Gemeinde wird den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen lassen, wenn die vorgenannten Nachweise (Gestattungsverträge sowie Eintragungsbewilligungen) nicht vorliegen.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß dem als Anlage 1 beigefügtem VEP.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für alle baulichen Anlagen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6 einen Bauantrag zu stellen, spätestens ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Hochbau zu beginnen und alle baulichen Anlagen inkl. der Erschließungsanlagen spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung so fertig zu stellen, dass sie in Nutzung genommen werden können.

(3) Die in Absatz 2 genannten Fristen verlängern sich um die Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan oder Klagen gegen die Baugenehmigungen anhängig sind.

(4) Der Vorhabenträger sichert zu, dass er zur Durchführung des Vorhabens gemäß VEP bereit und in der Lage ist. An den Grundstücken Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstücke 421/17 (teilweise) und 487/8 ist eine Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten eingetragen. An dem drei Meter breiten Streifen entlang der Ostgrenze des Grundstücks Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstück 522/5 besteht zur Sicherung der Erschließung zu Gunsten der Flurstücke 421/17 sowie 487/8 eine Grunddienstbarkeit. Die Erschließung wird des Weiteren auch öffentlich-rechtlich durch eine entsprechende Baulasterklärung gesichert. Der auflassungsvormerkungsberechtigte künftige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Juist, Flur 4, Flurstück 487/16 hat sich verpflichtet, zu Gunsten des Vorhabenträgers eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu übernehmen, wonach der künftige Eigentümer sich verpflichtet, das Bauvorhaben und seine Umsetzung zu dulden und zugleich der Vorhabenträger berechtigt wird, das Vorhaben zu errichten.

§ 6 Mietpreisregelung für Dauerwohnungen

(1) Für die Gemeinde ist die Sicherung des geplanten Wohnungsbaus wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Vertragsgebiets, um den dringenden Wohnbedarf auf Juist zu decken. Der Vorhabenträger verpflichtet sich deshalb, im Vertragsgebiet innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 festgesetzten sonstigen Sondergebiets „SO 1“ ein Reihenhauses mit 3 Wohnungen/Wohneinheiten als öffentlich förderfähigen Wohnraum als Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu errichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zu errichtenden Wohneinheiten in einem Standard zu errichten, dass sie nach den einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen förderfähig sind.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dementsprechend, das genannte Reihenhauses im „SO 1“ nach den Förderbedingung der N-Bank zu errichten, die für den Neubau von Mietwohnungen auf den ostfriesischen Inseln gelten. Bedingungen wie Darlehenshöhe, gekoppelt mit der Einkommensgrenze der Mieter sowie eine zulässige Miete von mindestens 7,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat oder höchstens 9,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat und die Voraussetzungen um eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes, werden in dieser Art der Finanzierung sozialgerecht geregelt.

(3) Es wird klargestellt, dass durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf eine Förderung begründet wird.

§ 7 Ankaufsrecht

(1) Der Vorhabenträger räumt der Gemeinde das einmal übertragbare Ankaufsrecht in Form eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages an einer Teilfläche aus den Flurstücken 487/8 und 421/17 der Flur 4 von Juist, zur Größe von ca. 418 m² mit der darauf zu errichtenden Reihenshausanlage mit 3 Wohneinheiten á 70 m² Wohnfläche, Grundstück Nr. 6 gem. dem diesem Vertrag als **Anlage 5** beigefügten Lageplan nebst Grundrisszeichnungen und der diesem Vertrag als **Anlage 6** beigefügten Baubeschreibung – nachstehend: „Kaufgegenstand“ genannt - ein. Im Kaufvertrag ist ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des Kaufgegenstandes an der Restfläche des Flurstücks 487/8 der Flur 4 von Juist zu vereinbaren. Außerdem ist eine Baulast gleichen Inhalts zugunsten des Kaufgegenstandes zu bestellen. Das Ankaufsverlangen (»Option«) und der Kaufvertrag bedürfen der Beurkundung durch den Notar Torsten Hinrichs in Norden.

(2) Das Ankaufsrecht kann frühestens ausgeübt werden, wenn der Vorhabenträger der Gemeinde die vollständige Baufertigstellung (inkl. Außenanlagen) nachgewiesen hat und die Gemeinde sich von der Mängelfreiheit hat überzeugen können. Hierzu werden die Vertragsbeteiligten nach vollständiger Baufertigstellung einen Termin zur Begehung des Kaufgegenstandes vereinbaren. Die Mitteilung über die Baufertigstellung erfolgt durch den Vorhabenträger per Einwurf-Einschreiben an die Gemeinde. Über die Besichtigung des Kaufgegenstandes ist ein Protokoll zu erstellen, in dem insbesondere die vorhandenen Mängel festzuhalten sind.

(3) Die Ausübung der Option durch die Gemeinde hat innerhalb einer Frist von einem Monat nach Besichtigung des Kaufgegenstandes zu erfolgen, wobei das Datum des Poststempels eines an den Vorhabenträger adressierten Einwurf-Einschreibens genügt.

(4) Der geschuldete Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt 1.272.600,00 € (in Worten: eine Million zweihundertzweiundsiebzigtausendsechshundert Euro). Bei Ermittlung des Kaufpreises ist berücksichtigt worden, dass das Bauvorhaben durch die N-Bank mit einem Fördersatz von 6.060 €/m² Wohnfläche zu den Förderbedingungen Stand 01.04.2022 gefördert werden kann. Die Förderbedingungen werden dieser Urkunde zu Dokumentation als **Anlage 7** beigelegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Fall, dass die N-Bank ihm die Förderung bewilligt, alle Rechte und Pflichten aus dem Fördermittelbescheid auf die Gemeinde zu übertragen. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, einem Wechsel des Fördermittelnnehmers zuzustimmen und diesen Wechsel bei der N-Bank – soweit erforderlich – auch zu beantragen.

(5) Der Kaufpreis ist fällig (Kontogutschrift) binnen vier Wochen, nachdem der vollziehende Notar Torsten Hinrichs bestätigt hat, dass die zum Vollzug etwa erforderlichen Vorkaufsrechtsnegativerklärungen und Genehmigungen vorliegen und die Löschung aller im Rang vor der nachstehend bewilligten Vormerkung eingetragenen Belastungen gesichert ist mit Ausnahme der zugunsten der Gemeinde Juist eingetragenen Belastungen. Die Lastenfreistellung gilt als gesichert, wenn dem vollziehenden Notar Löschungsbewilligungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen unter Auflagen, die aus dem Ankaufspreis erfüllbar sind. Der Anspruch auf Kaufpreiszahlung ist in diesem Fall lediglich auf Erfüllung dieser Auflagen gerichtet. Weitere Fälligkeitsvoraussetzung, die durch den vollziehenden Notar nicht zu prüfen ist, ist die Beseitigung der Mängel gem. dem noch aufzunehmenden Protokoll. Besitz, Nutzungen und Lasten, Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gefahren gehen mit der Zahlung des Kaufpreises auf den Optionsberechtigten über. Zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs bewilligt und beantragt der Vorhabenträger die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten der Gemeinde im Grundbuch an erster Rangstelle in Abt. III.

Zur Erklärung und Entgegennahme der Auflassung sind die Beteiligten nach vollständiger Entrichtung des geschuldeten Ankaufspreises verpflichtet. Zum Vollzug des nach Option zustande kommenden Kaufvertrags ist der Notar Torsten Hinrichs mit dem Amtssitz in Norden sein Vertreter oder Rechtsnachfolger im Amt umfassend beauftragt und bevollmächtigt, bei Erlöschen des Amtes hilfsweise der die Optionsausübungserklärung beglaubigende Notar («vollziehender Notar»). Auf Verlangen des Vorhabenträgers ist die Gemeinde verpflichtet, den vom Vorhabenträger bestellten Grundpfandrechten den Vorrang vor der zu ihren Gunsten eingetragenen Vormerkung einzuräumen. Voraussetzung der Vorrangseinräumung ist, dass der Gemeinde eine beglaubigte Abschrift der Bestellungsurkunde sowie die schriftliche Bestätigung der Gläubigerin, dass die besicherten Kreditmittel der Bebauung des Kaufgegenstandes dienen, vorgelegt werden. Die Vorrangseinräumung erfolgt für Grundpfandrechte bis zur Höhe 1.272.600,00 € nebst Zinsen bis zur Höhe von 20 % und einer einmaligen Nebenleistung bis zur Höhe von 10 % des Nennbetrages des Grundpfandrechtes.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Eintragung der Vormerkung zugunsten der Gemeinde erst möglich ist, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 unanfechtbar und der Vorhabenträger Eigentümer der das Ankaufsrecht betreffenden Grundstücksfläche geworden ist.

§ 8 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(2) Der Gemeinde sind sämtliche anfallenden Planungskosten für die benötigten Unterlagen vom Vorhabenträger zu erstatten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung der Gemeinde zu erstatten.

§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10 Planungshoheit & Haftungsausschluss

(1) Die Verpflichtung der Gemeinde, alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen, wird durch den Abschluss dieses Vertrages nicht eingeschränkt. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6.

(2) Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigen, ist ausgeschlossen.

(3) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(4) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 nach seinem Inkrafttreten in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt oder in einem Rechtsbehelfsverfahren gegen erteilte Baugenehmigungen inzident für unwirksam gehalten werden, wird die Gemeinde die Möglichkeiten einer Heilung prüfen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans besteht nicht.

§ 11 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachliche Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

§ 12 Anlagen

Die folgenden Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: Juni 2022,
- Anlage 2:** Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V6, Stand: September 2022,
- Anlage 3:** Sanierungskonzept vom 15.06.2022,
- Anlage 4:** Auszug aus der Bebauungsplanbegründung (Seiten 57 bis 60), Stand: September 2022,
- Anlage 5:** Lageplan nebst Grundrisszeichnung
- Anlage 6:** Baubeschreibung
- Anlage 7:** Förderbedingungen Stand 01.04.2022.

Die Anlagen waren den Parteien vorab bekannt.

Das Protokoll und die Anlage 6 (Baubeschreibung) wurden den Erschienenen vorgelesen und von ihnen genehmigt. Die übrigen Anlagen wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt, auf deren Verlesen wurde verzichtet, sodann wurde das Protokoll von den Erschienenen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

[Handwritten signatures]
Gehde Mayer
V. pin, Nota

Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese erste Ausfertigung unter dem heutigen Tage für die Inselgemeinde Juist, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Tjark Goerges, geb. am geb. am 11.03.1964, dienstansässig Strandstraße 5, 26571 Juist, erteilt.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Norden, den 4. Oktober 2022




-Notar-