

Vorlage-Nr.: **VO19-226**

**Betrifft:** **Ablösevertrag über die Erschließungskosten zwischen der Inselgemeinde Langeoog und der Wohngenossenschaft Uns Oog eG**  
**Absichtserklärung**

Verfasser der Vorlage: Uwe Garrels  
Berichterstatter: Uwe Garrels  
Anlage: Entwurf Ablösevertrag

**Sachverhalt und Begründung:**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ aufgestellt. Auf dem Gelände soll als erstes die Wohngenossenschaft Uns Oog eG auf einer Teilfläche von 4.162,93 m<sup>2</sup> 34 Wohneinheiten für Dauermieter, die ihren Lebensmittelpunkt auf Langeoog haben und über keinen weiteren bedarfsgerechten Immobilienbesitz auf der Insel verfügen, errichten. Der Gemeinderat hat die Erschließung des Geländes in seiner Sitzung vom 19.09.2019 beschlossen.

Die Wohngenossenschaft soll die anteiligen Erschließungskosten in Höhe von ca. 330.000 Euro im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages ablösen. Als Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Ablösevertrages gemäß § 14 der Erschließungskostensatzung der Inselgemeinde Langeoog vom 23.02.1994 erforderlich. Alle Kosten der Erschließung gemäß Satzung sind möglichst genau zu ermitteln (Submissionsergebnis, Planungskosten, Wert der Erschließungsstraße, Bauüberwachung, Entsorgung alte Straße aus dem Gelände, erforderliche Eigenleistung) und in die Ablösesumme einzubringen. Die festgesetzte Summe ist abschließend.

Der Vertrag kann geschlossen werden, sobald das Flurstück im Grundbuch als eigenes Buchgrundstück eingetragen und der Erbbaurechtsvertrag geschlossen ist.

Der für die Inselgemeinde Langeoog in Verwaltungsrechtsangelegenheiten tätige Rechtsanwalt Klein (Kanzlei Klausing und Klein) aus Hannover hat den Text des Entwurfes verfasst. Einzutragen sind noch die ermittelten Kosten für die Erschließungsmaßnahme, umgerechnet auf den vom Erbbaurechtsgrundstück der Genossenschaft beanspruchten Flächenanteil des an der gesamten durch die neue Straße erschlossenen Fläche.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

der Gemeinderat erklärt seine Absicht, auf Basis des vorliegenden Entwurfes einem Vertrag über die Ablösung des Erschließungskostenbeitrages zwischen der Inselgemeinde Langeoog und der Wohngenossenschaft Uns Oog eG zuzustimmen.

  
Uwe Garrels

## **Ablösevereinbarung über einen Erschließungsbeitrag**

Zwischen

Der Inselgemeinde Langeoog, vertreten durch die Bürgermeisterin Heike Horn,  
Hauptstr. 28, 26465 Langeoog

- **nachfolgend Gemeinde genannt** –

und

der Wohngenossenschaft Uns Oog eG, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten  
Vorstand, Frau Dr. Jasna Hamidovic-Baumgarten,  
Lise-Meitner-Str. 1 – 7, 24223 Schwentimental

- **nachfolgend Wohngenossenschaft genannt** –

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Die Gemeinde hat für das Grundstück des ehemaligen Internatsgeländes den  
Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“  
aufgestellt.

Die Wohngenossenschaft beabsichtigt auf einer 4.162,93 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des  
Bebauungsplangebietes 34 Wohnungen, davon 17 Wohnungen nach den Kriterien des  
sozialen Wohnungsbaus, in 6 Gebäuden zu errichten.

Die Erschließung des Grundstücksteils der Wohngenossenschaft erfolgt über eine im  
Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“  
ausgewiesene, erstmalig von der Gemeinde zu erstellende Erschließungsanlage.

### **§ 1**

#### **Ablösung der Erschließungsbeiträge**

- (1) Für die im Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen  
Stabsgebäudes“ ausgewiesene neu von der Gemeinde herzustellende  
Erschließungsanlage sind nach den §§ 127 ff. BauGB und nach der Satzung über die  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Inselgemeinde Langeoog vom  
23.02.1994 (im Folgenden: EBS) Erschließungsbeiträge zu erheben.
- (2) die Gemeinde und die Wohngenossenschaft sind sich darüber einig, dass der  
Erschließungsbeitrag über das Grundstück Gemarkung Langeoog, Flur ..., Flurstück  
... eingetragen im Grundbuch von ..., mit einer Größe von 4.162,93 m<sup>2</sup> gem.  
§ 133 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 14 EBS abgelöst wird.

## § 2

### Grundlagen für die Höhe des Abösebetrages

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ablösebetrages sind:

- a) die der Gemeinde entstandenen und voraussichtlich noch entstehenden, nach den § 127 ff. BauGB und der EBS ermittelten beitragsfähigen Aufwendungen für die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages bereits teilhergestellten bzw. noch herzustellenden Einrichtungen der Erschließungsanlage;
- b) Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Inselgemeinde Langeoog vom 23.02.1994;
- c) der rechtsverbindliche Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ vom 28.09.2018.

## § 3

### Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages, Fälligkeit

- (1) Die Wohngenossenschaft verpflichtet sich, zur Ablösung des Erschließungsbeitrages einen Betrag in Höhe von ... € je m<sup>2</sup> vervielfachter Grundstücksfläche zu zahlen. Unter Beachtung der Regeln des EBS ergibt sich für die Wohngenossenschaft eine vervielfachte Grundstücksfläche von  
  
4.162,93 m<sup>2</sup> x 2 für die Geschossigkeit x 1,5 für die Nutzungsart = 12.488,79 m<sup>2</sup>. Der zu zahlende Ablösebetrag beträgt demnach ... €.
- (2) die Gemeinde und die Wohngenossenschaft vereinbaren, dass der Ablösebetrag in der Weise gezahlt wird, dass der Ablösebetrag in dem zwischen der Gemeinde und der Wohngenossenschaft abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag bei der Festlegung des Erbbauzinses dergestalt berücksichtigt wird, dass der Ablösebetrag auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages verteilt wird. Der Jährliche Ablösebetrag wird gemeinsam mit der jährlichen Zahlung des Erbbauzinses der Wohngenossenschaft an die Gemeinde auf das Konto der Sparkasse LeerWittmund Nr. 5199, IBAN: DE60 2855 0000 0000 0051 99 oder eine andere von der Gemeinde benannte Bankverbindung überwiesen. Der Ablöseanteil nimmt an der Regelung zur Preisanpassungsklausel des Erbbauzinses teil.  
  
Eine vorfällige Ablösung durch die Wohngenossenschaft ist möglich.
- (3) Mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und der Wohngenossenschaft wird die Erschließungsbeitragspflicht für die zu erstellende im Bebauungsplangebiet W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ ausgewiesene Erschließungsanlage endgültig gem. § 14 EBS abgelöst.

## § 4

### **Wirksamwerden des Vertrages, aufschiebende Bedingung**

- (1) Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass zwischen der Gemeinde und der Wohngenossenschaft ein Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück Gemarkung Langeoog, Flur ..., Flurstück ... geschlossen wird.
- (2) Der Vertrag wird im Übrigen mit seiner Unterzeichnung wirksam.

## § 5

### **Vertragsänderung, salvatorische Klausel und Ausfertigung**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Lückenhafte oder unwirksame Bestimmungen sind im Wege der Auslegung so zu ergänzen, dass eine angemessene Regelung gefunden wird, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entspricht, was die Vertragsparteien unter Berücksichtigung des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks gewollt haben oder gewollt hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit oder Unwirksamkeit bedacht hätten.
- (3) Die Vereinbarung ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Wohngenossenschaft erhalten je eine Ausfertigung.

Langeoog, den

Schwentental, den

-----

-----

(Bürgermeisterin Heike Horn)

(Dr. Jasna Hamidovic-Baumgarten)