

Vorlage-Nr.: **VO20-032**

Zur Sitzung des VA
Rat

**Betrifft: Erbbaurechtsvertrag zwischen der Inselgemeinde Langeoog
und der Wohngenossenschaft Uns Oog eG**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn
Verfasser der Vorlage: Herr R. Heimes
Anlage: Entwurf des Erbbaurechtsvertrages vom 05.02.2020

Sachverhalt und Begründung:

Der Sachverhalt wurde zuletzt in der Sitzung des Rates am 29.10.2019 vorgestellt (siehe Vorlage VO19-226 und VO 19-227 mit den damaligen Vertragsentwürfen). Der Rat hat seine Absicht erklärt, auf Basis der Entwürfe des Erbbaurechtsvertrages und des Ablösevertrages das genossenschaftliche Wohnprojekt Uns Oog eG weiterhin zu unterstützen und den Erbbaurechtsvertrag sowie den dazu erforderlichen Ablösevertrag über die Erschließungskosten mit der Genossenschaft abzuschließen.

Dem Rat wurde zuletzt am 10.12.2019 eine Version des Erbbaurechtsvertrages zugeleitet. Die bis dahin gesondert behandelte Ablösevereinbarung ist da bereits in den Erbbaurechtsvertrag integriert worden. Ein gesondertes Schriftstück ist dadurch nicht mehr erforderlich. Die textlichen Regelungen sind in der Vertragsversion vom 10.12.2019 in § 7 enthalten.

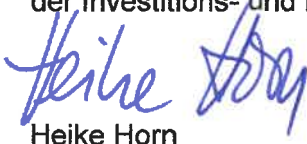
Die finale Fassung ist nach intensiven Gesprächen nun gemeinsam abgestimmt und durch den Notar Andree Jacobs, Wittmund, erstellt worden. Darin sind weitere Änderungen zu einer Sicherung der Interessen der Inselgemeinde aufgenommen worden. Zudem wurde die Ablösevereinbarung rechtlich abgestimmt. Das betrifft § 7 Ziffer 2 der Ablösungsvereinbarung und dem entsprechend die geänderte Anlage 8 Kostenaufstellung Innere Erschließung Internatsgelände. Diese beinhaltet nun nicht mehr die Kosten Schmutzwasser sowie die die Kosten Altlasten samt Gutachtenkosten. Die Kosten Altlasten werden nach Zugang der Rechnungen an die Wohngenossenschaft Uns Oog (§ 16 Ziffer 2) weiterbelastet. Wegen dieser Kostenbelastung wird ggf. die Möglichkeit einer Stundung geprüft. Weiterhin ist in § 21 eine Vorrangseinräumung für die Grundschild in Höhe von 7 Mio. EUR aufgenommen worden. Dieser muss ebenfalls zugestimmt werden.

Die Genossenschaft stimmt diesen Änderungen zu.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt,

dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zwischen der Inselgemeinde Langeoog und der Wohngenossenschaft Uns Oog eG in der finalen Fassung vom 05.02.2020 zuzustimmen. Gleichzeitig wird der Vorrangseinräumung zugunsten der Oldenburgischen Landesbank und der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) zugestimmt.



Heike Horn



Verhandelt

zu Wittmund am

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Andree Jacobs

mit dem Amtssitz in Wittmund

erschieden heute:

1. die Inselgemeinde Langeoog,

vertreten durch die Frau Bürgermeisterin Heike Horn, geb. am 15.03.1965,
dienstansässig in der Hauptstraße 28, 26465 Langeoog
ausgewiesen zur Gewissheit d. P. d. V d P 166123915

ausgestellt durch die Gemeinde Adendorf

-nachfolgend als „Grundstückseigentümerin“ bezeichnet -

2. die Wohngenossenschaft „Uns Oog eG“,

Mittelstraße 17a, 26465 Langeoog, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Aurich zur Registernummer 200032, vertreten durch das alleinvertretungsberechtigte Vorstandsmitglied Uwe Garrels, geb. am 28.12.1954, Mittelstraße 17a, 26465 Langeoog
ausgewiesen zur Gewissheit d P d V d BPA L2L3J6R8G
ausgestellt durch die Inselgemeinde Langeoog

- nachfolgendend als „Erbbauberechtigte“ bezeichnet -

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Präambel:

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 beschlossen, mit der TING GmbH & Co. KG, Lise-Meitner-Str. 1 – 7, 24223 Schwentinental, Gespräche zur Bildung einer Wohnungsbaugenossenschaft zur Linderung der bestehenden Unterversorgung der Inselgemeinde Langeoog mit bezahlbarem Mietwohnraum aufzunehmen. Die Gründungsversammlung der Wohngenossenschaft „Uns Oog eG“ auf Langeoog fand am 19.03.2018 statt und ist zwischenzeitlich gegründet und am 12.07.2019 im Genossenschaftsregister eingetragen. Die Gründungssatzung und die Aufnahmekriterien sind als Anlagen 6 und 7 Bestandteil dieses Vertrages.

Die TING GmbH & CO. KG ist im Rahmen eines Projektmanagementvertrages vom Vorstand der Genossenschaft unter Zustimmung des Aufsichtsrates mit der Durchführung des Projektes beauftragt worden. Der Gemeinderat hat am 12. September 2018 den Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“

beschlossen, innerhalb dessen Geltungsbereiches das Projekt umgesetzt werden soll.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben mit sechs Gebäuden und insgesamt 34 Mietwohnungen, davon 21 Wohnungen nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus (Förderung durch Wohnberechtigungsschein), für Mitglieder der Wohngenossenschaft „Uns Oog eG“ ist am 02.01.2019 für 31 Wohnungen unter dem Aktenzeichen 60.1-01005-18-02 und ergänzende 3 Wohnungen durch Nachtragsbaugenehmigung am 18.11.2019 unter dem Aktenzeichen 60.1-01100-19-02 durch den Landkreis Wittmund als Baugenehmigungsbehörde erteilt worden. Um die Baumaßnahme umsetzen zu können, wird der folgende Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Die Eckdaten zum Grundstückspreis und dem Erbbauzinssatz sind mit dem Land abgestimmt. Der Rat der Inselgemeinde hat in seiner Sitzung vom 2020 diesen Eckdaten sowie dem Abschluss des nachfolgenden Erbbaurechtsvertrags zugestimmt.

Wohnberechtigt sind nur Personen mit erstem Wohnsitz auf Langeoog, die gleichzeitig auch ihren Lebensmittelpunkt nach Melderecht auf der Insel haben und keinen anderen bedarfsgerechten Wohnraum auf Langeoog besitzen oder bewohnen. Die Wohnberechtigung wird entsprechend der Aufnahmekriterien vom Vorstand und Aufsichtsrat festgestellt.

Sodann baten mich die Erschienenen um die Beurkundung nachstehenden

Erbbaurechtsvertrags und Ablösungsvereinbarung

und erklärten;

§ 1 Eigentumstatbestand (Grundbuchstand)

Die Inselgemeinde Langeoog ist Eigentümerin der im Grundbuch von Langeoog Blatt 1893 verzeichneten Flurstücke 164/61 zur Größe von 3.536 m², 164/64 zur Größe

von 643 m² und 164/63 zur Größe von 1.101 m² jeweils der Flur 10 der Gemarkung Langeoog, gelegen in der Kirchstraße 5 auf Langeoog.

Aus dem Flurstück 164/63 wird ein noch zu vermessendes Trennstück zur Größe von ca. 86,22 m² (Länge ca. 28,84 m und Breite ca. 3 m), der Streifen zwischen den Flurstücken 164/64 und 164/66, im Rahmen einer Verschmelzung dem Flurstück 164/64 zugerechnet, so dass insgesamt eine Fläche von 3.536 + 643 + 86,22 m², mithin 4.265,22 m² Gegenstand dieses Erbbaurechtsvertrages wird. Die zu übertragenden Flurstücke sowie das Trennstück sind in der als Anlage 2 zum Vertrag genommenen Liegenschaftskarte blau eingezeichnet.

Vorgenannter Grundbesitz befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (Anlage 1).

Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Keine Eintragungen

Abteilung III:

Keine Eintragungen

§ 2 Bestellung eines Erbbaurechts, Dauer

Auf den in § 1 bezeichneten Flurstücken 164/61 und 164/64 sowie dem Trennstück aus dem Flurstück 164/63 zur Größe von ca. 86,22 m² (Länge ca. 28,84 m und Breite ca. 3 m) jeweils der Flur 10 der Gemarkung Langeoog bestellt die Inselgemeinde Langeoog ein Erbbaurecht im Sinne des Gesetzes über das Erbbaurecht zugunsten der Wohngenossenschaft „Uns Oog eG“ auf die Dauer von 99 Jahren. Die zu übertragenden Flurstücke sowie das Trennstück sind in der als Anlage 2 zum Vertrag genommenen Liegenschaftskarte blau eingezeichnet. Eine Über- oder Unterschreitung der genauen Grundstücksgröße soll die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht berühren.

Die Genossenschaft erwirbt damit das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein oder mehrere Bauwerke zur Dauerwohnnutzung (Mietwohnen) für ortsansässige Personen entsprechend den in der Präambel aufgeführten Vergabekriterien nach Maßgabe dieses Vertrages zu errichten.

Das Erbbaurecht erhält den in §§ 3 - 12 bezeichneten dinglichen Inhalt:

§ 3 Bauwerk, Nebenflächen, Änderungen

1. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der vom Erbbaurecht betroffenen Vertragsfläche auf ihre Kosten die durch den Landkreis Wittmund als Baugenehmigungsbehörde genehmigten sechs Gebäude mit 34 Mietwohnungen zu errichten und dort zu belassen. Im Übrigen ist bei späteren Veränderungen der jeweils gültige Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ einzuhalten. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, alle weiteren Auflagen des Bebauungsplans auf ihre Kosten zu erfüllen. Die Grundstückseigentümerin wird von einer diesbezüglichen Haftung freigestellt.

2. Nebenfläche

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Gebäude nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Die Fläche darf insgesamt nur im Zusammenhang mit der beschriebenen Wohnnutzung genutzt werden.

3. Nur als Inhaltsänderung zulässige Änderungen

Spätere tatsächliche bauliche Änderungen an vorhandenen Gebäuden, die eine Erweiterung der nach dem beschlossenen Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche (= 0,8) gemäß § 20 BauNVO in seiner jetzigen Fassung für das Erbbaugrundstück beinhalten, sowie die Änderung der Nutzung jeder einzelnen

Wohneinheit, die eine gewerbliche und/oder freiberufliche Nutzung der Geschossfläche beinhaltet, werden nach dem heutigen Erbbaurecht nicht zugelassen und sind also nur im Rahmen einer Inhaltsänderung des Erbbaurechts zulässig, wozu die Grundstückseigentümerin jedoch keineswegs verpflichtet ist.

Der Erbbauberechtigte ist bekannt, dass im Rahmen einer Inhaltsänderung neue Vereinbarungen getroffen werden können, also z. B. die Grundstückseigentümerin eine grundsätzliche Änderung des Erbbauzinses verlangen kann.

4. Mit Zustimmung zulässige Änderungen:

Folgende Änderungen sind nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin zulässig:

- a) Bauliche Änderungen, einschließlich Erweiterungen, Abbruch der derzeitigen Bauwerke und Neubau, sowie
- b) Nutzungsänderungen, die jeweils nicht unter Ziffer 3 fallen. Durch die Zustimmung soll nur die Einhaltung der Bestimmungen dieser Urkunde kontrolliert werden. Für die in diesem Rahmen zulässigen Änderungen kann keine Erhöhung des Erbbauzinses verlangt werden.

§ 4 Bau- und Unterhaltungsverpflichtung

1. Bauerrichtung

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die in § 3 genannten Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Eintragung des Erbbaurechtes bezugsfertig zu errichten.

Anzahl und Umfang der Gebäude sind durch die Baugenehmigung vom 02.01.2019 zum Az: 60.1-01005-18-02 und die 1. Nachtragsgenehmigung vom 18.11.2019 zum Az: 60.1-01100-19-02 beschrieben.

Jede weitere beantragte Baugenehmigung bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn das beabsichtigte Bauvorhaben den vorstehenden Regelungen unter § 3 Ziffer 1 der Urkunde entspricht. Die Baugenehmigung und die 1. Nachtragsgenehmigung

sind als Anlage 4 und 5 diesem Vertrag beigelegt. Auf ein Verlesen der Anlage wird seitens der Erschienenen verzichtet.

Auch alle zukünftigen erteilten Baugenehmigungen und erstellten Baupläne der Ausführung sind der Grundstückseigentümerin direkt nach Erstellung zuzuleiten. Bei der Errichtung gilt die Zustimmung unter den Voraussetzungen von § 8 Abs. 3 als erteilt.

2. Bauausführung

- a) Die Bauwerke sind unter Verwendung von aus Sicht eines Normalverbrauchers guten und dauerhaften Baustoffen und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften sowie der im Zeitpunkt des Baugenehmigungs-/Freistellungsantrages gültigen DIN-Normen zu erstellen.
- b) Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt die Baustelle jederzeit zu besichtigen.

3. Instandhaltung

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in gutem Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Kommt die Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

§ 5 Besichtigungsrecht

Die Grundstückseigentümerin ist nach vorheriger Absprache halbjährlich berechtigt, Grundstück und Gebäude zu besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen zu lassen. Bei berechtigten Beanstandungen ist

die Grundstückseigentümerin solange zu mehrfacher Besichtigung berechtigt, bis die Mängel bzw. die vertragswidrige Verwendung behoben werden.

§ 6 Versicherungspflicht

1. Versicherung

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Leitungswasser sowie Elementarschäden in der Form einer Neuwertversicherung auf eigene Kosten zu versichern, sowie eine Gebäudehaftpflicht einschließlich Gewässerversicherung (Schäden an Boden und Gewässern) abzuschließen. Die Versicherungen sind während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten und den jeweils geänderten Bedingungen anzupassen. Der Grundstückseigentümerin ist das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen. Nachweis über den Abschluss dieser vorstehenden Versicherungen ist der Grundstückseigentümerin unverzüglich vorzulegen. Zudem ist im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung eines solchen Versicherungsvertrages die Erbbauberechtigte verpflichtet, dies der Grundstückseigentümerin unverzüglich schriftlich mitzutellen. Wegen der Verkehrssicherungspflicht gilt § 16 Ziffer 3. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2. Ersatzvornahme

Kommt die Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung dieser Verpflichtung bei angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist die Grundstückseigentümerin berechtigt, auf Kosten der Erbbauberechtigten für die Versicherungen selbst zu sorgen.

3. Wiederaufbau

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet bei Eintritt des Versicherungsfalles die Bauwerke innerhalb von 3 Jahren in dem vorherigen Umfang wieder aufzubauen. Dabei sind die Versicherungs- oder sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zur Wiederherstellung zu verwenden. Bei vollständigen

Zerstörungen, die nicht durch eine Versicherung abgedeckt sind, ist die Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau nur verpflichtet, wenn sie die Nicht- oder Unterversicherung zu vertreten hat. Für den Wiederaufbau gelten die Zustimmungspflichten nach §§ 3 und 4.

§ 7 Lastentragung

1. Die Erbbauberechtigte hat alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art zu tragen.

Die Lastentragung beginnt mit dem Tag des in § 15 Ziffer 1 vereinbarten Besitzübergangs und gilt für die gesamte Dauer des Erbbaurechts.

2. Ablösungsvereinbarung:

Die Grundstückseigentümerin und die Erbbauberechtigte vereinbaren, die Ablösung der Beiträge - hier: Kosten Innere Erschließung Internatsgelände - im Einzelnen

- hier: Beleuchtung (42.576,08 EUR), Straßenbau (385.348,48 EUR), Regenwasser (106.125,92 EUR), Planungskosten (20%, d.h. 106.810,10 EUR), Bauüberwachung (Schätzung, d.h. 66.500,00 EUR), Wert Straßengrundstück (876 Quadratmeter x 20,00 EUR, d.h. insgesamt 17.520,00 EUR) –

aus der als Anlage 8 zum Vertrag genommenen Auflistung.

Grundlagen für die Ermittlung der Höhe der Ablösebeträge im Einzelnen sowie des gesamten Ablösebetrages sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634),
- der rechtsverbindliche Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ vom 28.09.2018,

- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Inselgemeinde Langeoog vom 24.02.1994,

Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, zur Ablösung der vorgenannten Beiträge, einen Betrag in Höhe von 23,36 EUR je Quadratmeter vervielfachter Grundstücksfläche zu entrichten.

Die Grundstücksgröße von 4.265,22 Quadratmeter ist mit dem Faktor 1,5 für die Nutzung als durch Bebauungsplan ausgewiesenes Wohngebiet zu multiplizieren und diesem Betrag werden 25 % für jedes Vollgeschoss, deren Zahl aus der im Bebauungsplan höchstzulässigen Gebäudehöhe von 12,75 Meter geteilt durch 3,5 auf ganze Zahl aufgerundet, ermittelt wird ($= 4 \cdot 0,25$), hinzugerechnet. Daraus ergibt sich eine vervielfachte Grundstücksfläche von 12.795,66 Quadratmeter ($= 4.265,22 \times 1,5 \times 2$). Der hieraus zu zahlende Ablösebetrag beträgt demnach $23,36 \times 12.795,66 = 298.906,62$ EUR.

Der gesamte Ablösebetrag in Höhe von 298.906,62 EUR wird auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages verteilt abgelöst. Die daraus entstehende jährliche Ablösesumme in Höhe von 3.019,26 EUR ist gemeinsam mit der jährlichen Erbbauzinszahlung auf das Konto der Inselgemeinde Langeoog bei der Sparkasse Leer Wittmund IBAN DE60 2855 0000 0000 0051 99 oder eine andere von der Grundstückseigentümerin benannte Bankverbindung zu zahlen.

Der gesamte Ablösebetrag nimmt an der erbbaurechtsvertraglichen Regelung zur Anpassung des Erbbauzinses teil (§ 13 Ziffer 2 Anpassungsklausel).

Das Recht der Inselgemeinde Langeoog zur Beitragserhebung bei Veränderung der Grundstücksgröße oder aufgrund anderer abgaberechtlicher Vorschriften bleibt unberührt.

Sollte die Ablösung nicht zulässig sein, ist der von der Erbbauberechtigten bezahlte Ablösebetrag als Vorausleistung auf die per Bescheid zu erhebenden vorgenannten (Erschließungs-) Beiträge anzurechnen; hierüber sind die Vertragsteile einig. Diese Vorauszahlung ist auch bei einem Eigentumswechsel und/oder bei jeder Veräußerung des Erbbaurechts mit der endgültigen

Beitragsschuld zu verrechnen.

3. **Klarstellend:** Abgesehen von den unter § 7 Ziffer 2 (Ablösungsvereinbarung) genannten Beiträgen bleibt § 7 Ziffer 1 unberührt.

§ 8 Zustimmungserfordernis

1. Zustimmungsvoraussetzung

Die Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin

- (a) zur Veräußerung des Erbbaurechts,
- (b) zur Übertragung des Erbbaurechts,
- (c) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauer- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie der Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,
- (d) zur Errichtung (§ 4 Abs. 1), zu wesentlichen Veränderungen oder zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude im Sinne von § 3 Ziffer 1 und 4 und der Nebenanlagen sowie zu den dort genannten Nutzungsänderungen.

2. Zustimmungspflicht

Für Abs. 1 lit. a) bis c) gilt § 7 ErbbauRG. Für die übrigen Eigentümerzustimmungen gemäß dieser Urkunde gilt diese Bestimmung entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

3. Zustimmungsfrist

Die Zustimmung gilt als erteilt, falls sie nicht innerhalb von drei Monaten in den Fällen zu Ziffer 1. a) — c) bei der Ersterrichtung des Bauwerks (Ziffer 1 d) innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anfrage des Erbbauberechtigten oder sonstiger Antragsberechtigter unter Angabe von Gründen durch den Eigentümer verweigert wird.

Klargestellt wird, dass eine Zustimmung zur Belastung nicht auch eine Zustimmung zu einer Versteigerung beinhaltet.

4. Zustimmungsforn

Die Zustimmung zu Abs. 1 a) bis c) muss zumindest mit notarieller Beglaubigung erteilt werden, die zu Abs. 1 d) privatschriftlich.

§ 9 Vertragsdauer

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet nach 99 Jahren seit der Eintragung. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Gebäude und baulichen Anlagen in das Eigentum der Grundstückseigentümerin über. Anfallende Vollzugskosten trägt die Grundstückseigentümerin.

§ 10 Heimfall, Vertragsstrafe

1. Heimfallgründe

Die Grundstückseigentümerin kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder an eine von ihr zu bezeichnende Dritte auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen (Heimfall), wenn

- (a) die Erbbauberechtigte den in den §§ 3 — 8 (ohne § 8 Ziffer 1. a) bis c) und § 16 Ziffer 3. und 4. dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung schuldhaft zuwiderhandelt, soweit sie ihr Erbbaurecht betreffen oder
- (b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet und nicht innerhalb von zwei Monaten danach wieder aufgehoben wird, oder
- (c) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder
- (d) die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von insgesamt zwei Jahresraten in Rückstand ist, oder

- (e) die Erwerberin des Erbbaurechts nicht gemäß § 19 Ziffer 1 dieses Vertrages in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist, oder
- (f) die Erbbauberechtigte trotz Abmahnung schuldhaft die Wohnungen nicht an Wohnberechtigte i. S. der Präambel oder an Wohnberechtigte zu anderen als zu Dauerwohnzwecken überlässt.

Bei wiederholtem Eintritt eines der vorbezeichneten Fälle entsteht der Heimfallanspruch jeweils neu, auch wenn er früher nicht geltend gemacht wurde. Ein entstandener Heimfallanspruch erlischt, wenn der Heimfallgrund vor seiner Geltendmachung entfallen ist.

2. Anrechnung auf Vergütung

Übernimmt die Grundstückseigentümerin im Rahmen des Heimfalles gemäß § 33 ErbbauRG Lasten, so sind diese auf die nach § 11 dieses Vertrages zu zahlende Vergütung anzurechnen, ebenso wie die mit dem Vollzug des Heimfalls verbundenen Beurkundungs- und Grundbuchkosten und eine etwaige Grunderwerbsteuer (§ 33 Abs. 3 ErbbauRG).

Übersteigen diese die Vergütung, so ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, der Grundstückseigentümerin die überschießenden Beträge zu erstatten.

3. Vertragsstrafe

Bei Vorliegen eines Heimfallgrundes im Sinne von Abs. 1 (d.h. bei den dort genannten Vertragsverstößen bzw. Vertragsgefährdungen durch die Erbbauberechtigte) kann die Grundstückseigentümerin eine Vertragsstrafe gemäß § 2 Nr. 5 ErbbauRG verlangen. Die Vertragsstrafe beträgt die Hälfte des Erbbauzinses einschließlich seiner Anpassung bezogen auf die Dauer des Verstoßes. Bei nicht andauernden Verstößen beträgt die Vertragsstrafe die Hälfte des jährlichen Erbbauzinses. Die Vertragsstrafe ist fällig, sobald der entsprechende Heimfallgrund eingetreten ist und die Vertragsstrafe von der Grundstückseigentümerin geltend gemacht wurde.

Durch die Zahlung der Vertragsstrafe wird die Erbbauberechtigte von der Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten nicht befreit. Auch bleibt bei Fortsetzung des Vertragsverstoßes die Möglichkeit der Grundstückseigentümerin unberührt, den Heimfallanspruch geltend zu machen. Für die Dauer der Geltendmachung der Vertragsstrafe gilt die Verjährung des Heimfallanspruches als gehemmt. Alle sonstigen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bleiben von vorstehenden Bestimmungen unberührt.

Falls die Erbbauberechtigte mit einer Erbbauzinszahlung in Verzug ist, kann für die Zeit des Verzuges als Vertragsstrafe ein Strafzins von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszins verlangt werden.

§ 11 Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

1. Entschädigung

Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat die Grundstückseigentümerin der Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu gewähren.

2. Höhe

Die Entschädigung beträgt $\frac{2}{3}$ des Verkehrswertes, den die Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls oder Erlöschens des Erbbaurechts haben

3. Bewertungsgrundsätze

Bei der Bewertung der Gebäude bzw. Anlagen sind die von der Erbbauberechtigten aufgewendeten Erschließungskosten mit zu berücksichtigen.

Für folgende Bauwerke sind keine Entschädigungen zu zahlen:

Bauwerke, die noch nicht bezugsfertig sind und/oder Bauwerke oder Bauwerksteile, die ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin errichtet wurden und/oder Sonderausstattungen wie z.B. Schwimmbad und Sauna.

4. Wertfestsetzungsinstanz

Einigen sich die Beteiligten über den Verkehrswert nicht, so ist dieser verbindlich durch einen Gutachterausschuss nach § 194 BauGB festzustellen. Die Kosten aller Schätzungen tragen Grundstückseigentümerin und Erbbauberechtigte grundsätzlich je zur Hälfte. Beim Heimfall trägt die Erbauberechtigte die Kosten aller Schätzungen allein.

5. Fälligkeit

Im Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist die Entschädigung innerhalb von drei Monaten nach dem Erlöschen und der Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von Ziffer 3 Zug um Zug gegen Löschung des Erbbaurechts zu bezahlen.

Beim Heimfall hat die Übertragung des Erbbaurechts zu erfolgen, sobald die Höhe der zu zahlenden Entschädigung feststeht und Zug um Zug gegen Bezahlung. Die Entschädigung ist bei Beurkundung der Übertragung ohne Zinsbeilage zu bezahlen.

§ 12 Verlängerung

Auf die Möglichkeit der Eigentümerin, die Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abzuwenden, dass sie der Erbbauberechtigten die Verlängerung des Erbbaurechts um die voraussichtliche Standzeit des Gebäudes anbietet sowie das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs im Falle der Ablehnung des Verlängerungsangebotes durch die Erbbauberechtigte (§ 27 Abs. 3 ErbbauRG) wurden die Beteiligten hingewiesen. In diesem Fall entfällt die Erhaltungspflicht des Erbbauberechtigten gemäß § 4 Ziffer 3 des Vertrages. Dafür entfällt auch die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung nach Ablauf der Verlängerungsfrist ersatzlos. Diese ist also insoweit aufschiebend bedingt abbedungen.

Nach Ablauf der Verlängerung behält sich die Grundstückseigentümerin abweichend von § 34 ErbbauRG das Recht vor, beim Erlöschen des Erbbaurechts anstelle der Belassung der Gebäude deren Abbruch und Beseitigung auf Kosten der Erbbauberechtigten zu verlangen, soweit rechtlich zulässig.

§ 13 Erbbauzins, Anpassungsklausel

1. Erbbauzins

Für die Dauer des Erbbaurechts ist ein laufender Erbbauzins zu bezahlen. Der Erbbauzins errechnet sich aus der Grundstücksgröße von 4.265,22 m² und einem Erbbauzinssatz von 2 % bezogen auf den von der Inselgemeinde Langeoog festgesetzten Grundstückswert von 200,00 Euro/m². Das entspricht einem Gesamtbetrag von 853.044,00 Euro.

Dieser vom Bodenwertgutachten (datiert: 08.05.2018) des Gutachterausschusses mit 500,00 Euro/m² abweichenden Festsetzung ist von der Kommunalaufsicht unter Anerkennung der kommunalen Bemühungen zur Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums mit der Maßgabe zugestimmt worden, dass die Zielvereinbarungen des Entschuldungsvertrages vom 13.12.2016 eingehalten werden.

Der laufende Erbbauzins beträgt jährlich $(4.265,22 \text{ m}^2 * 200,00 \text{ Euro/m}^2 * 0,02)$ 17.060,88 €. Nach 99 Jahren beträgt der Zahlbetrag 1.689.027,12 Euro.

Die Zahlung des jährlichen Erbbauzinses hat – ab Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch – jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Das heißt, der Betrag muss spätestens am 30.06. für das laufende Jahr auf dem Konto der Grundstückseigentümerin bei der Sparkasse Leer Wittmund (IBAN DE60 2855 0000 0000 0051 99) – oder auf einem anderen

von der Grundstückseigentümerin zuvor genannten Konto – eingegangen sein.

Vom Tage des Besitzübergangs (§ 15 Ziffer 1) bis zur Eintragung im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte anstelle des vereinbarten Jahreserbbauzinses eine zeitanteilige Nutzungsentschädigung in entsprechender Höhe zu zahlen. Diese Nutzungsentschädigung ist mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch fällig.

Klarstellend: Der gesamte Ablösebetrag bzw. die daraus entstehende jährliche Ablösesumme (§ 7 Ziffer 2) ist gemeinsam mit der jährlichen Erbbauzinszahlung zu zahlen. Der gesamte Ablösebetrag bzw. die jährliche Ablösesumme ist in dem Erbbauzins (§ 13 Ziffer 1) nicht enthalten.

2. Anpassungsklausel

Der unter Ziffer 1. vereinbarte Erbbauzins soll währungssicher sein. Ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2015 = 100) gegenüber dem Monat der Beurkundung um mehr als 5 %, so erhöht oder ermäßigt sich der geschuldete Betrag jeweils im gleichen Verhältnis ab dem auf die Änderung folgenden Monat von selbst. Eine entsprechende Änderung tritt erneut für jede weitere Änderung um 5 % nach der jeweils letzten Änderung ein.

Klarstellung: § 9 a ErbbauRG bleibt unberührt

3. Versteigerungsfestigkeit

Die Erschienenen beantragen und bewilligen im Grundbuch eine Erbbauzinsreallast mit folgendem Inhalt einzutragen:

Den Erbbauzins gemäß Abs. 1, der Anpassungsklausel gemäß Abs. 2; der hiermit getroffenen Vereinbarung, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn die Grundstückseigentümerin aus der Reallast oder die Inhaberin eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

4. Einziehungsermächtigung, Dauerauftrag

Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, jeweils sofort nach Aufforderung durch die Grundstückseigentümerin diese für die Zahlung des Erbbauzinses samt Wertsicherungsklausel eine Einzugsermächtigung oder einen Dauerauftrag an ein Bankinstitut zu erteilen.

§ 14 Gesamtschuldner, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Haftung als Gesamtschuldner

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldnerinnen.

2. Vollstreckung

Die Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten jeweils in ihrer wertgesicherten Form sowie wegen ihrer Verpflichtung zur Errichtung, Erhaltung und Versicherung des Erbbaurechtsgebäudes als Gesamtschuldnerin der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung für Leistungen aus abgelaufenen Zeiträumen ist auf Antrag ohne Fälligkeitsnachweis der Eigentümerin zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

3. Anpassung der Klausel

Im Fall der Erhöhung des Erbbauzinses durch Neufestsetzung gemäß § 13 oder § 3 Ziffer 3 dieser Urkunde ist die Erbbauberechtigte verpflichtet, sich auf Verlangen der jeweiligen Grundstückseigentümerin auch wegen des Erhöhungsbetrages in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen.

§ 15 Besitzübergang

1. Nutzungsübergang

Die Übergabe des Grundbesitzes erfolgte bereits mit Abschluss des Vorvertrages zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages am 23.12.2019 (Nummer 731 der Urkundenrolle für 2019 des Notars Andree Jacobs mit dem Amtssitz in Wittmund). Vom gleichen Tage an gehen Lasten, Abgaben und Steuern, Haftung, Verkehrssicherungspflicht und Gefahr – und zwar bezüglich des Grundstücks als auch bezüglich des Erbbaurechts – auf die Erbbauberechtigte über.

Vermietung, Verpachtung

Das Vertragsobjekt ist derzeit nicht vermietet und verpachtet.

2. Sofortige Maßnahmen

Die Erbbauberechtigte hat unter Berücksichtigung des Zustimmungsvorbehalts der Grundstückseigentümerin nach § 3 Abs 3 und 4 das Recht auf eigene Kosten ab Besitzübergang weitere Baugenehmigungen für den Vertragsbesitz zu bewirken und dort Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Im Falle der Rückabwicklung dieses Vertrags sind sämtliche vorgenommenen Veränderungen von der Erbbauberechtigten auf deren Kosten zu beseitigen.

§ 16 Haftung, Mängel

1. Eintragung, Rang

Die Grundstückseigentümerin haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann — hiervon ist auszugehen, wenn die Einräumung des Vorrangs durch einen dinglich Berechtigten endgültig verweigert wird —, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen

Bestimmungen dieses Vertrages berechtigt. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist ausgeschlossen. Die Rückabwicklungskosten trägt dann die Grundstückseigentümerin, sie hat auch der Erbbauberechtigten die bis dahin angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Ein bereits gezahlter Erbbauzins bzw. eine Nutzungsentschädigung ist zu erstatten.

2. Haftung der Grundstückseigentümerin

Die Grundstückseigentümerin erklärt, dass es sich bei dem Vertragsobjekt um ein Baugrundstück handelt. Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der Umfang der Bebaubarkeit von den baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere von den Festsetzungen der Bauleitplanung abhängt. Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und der sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.

Sie haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit und die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche der Erbbauberechtigten auf Schadensersatz.

Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Garantien werden nicht abgegeben.

Der Baugrund wurde gutachterlich untersucht, gemeindeseitig erfolgte die Entsorgung der nach dem Gutachten bekannten Verunreinigungen. Die Kosten insgesamt trägt die Erbbauberechtigte.

Abgesehen davon ist der Grundstückseigentümerin nicht bekannt, dass Altlasten/Kontaminationen – auch des Grundwassers – in einem für die Nutzung relevanten Umfang bestehen, insbesondere keine frühere Nutzung des Erbbaugrundstücks, die üblicherweise hierzu führen könnte.

Ein Ausgleichsanspruch gegenüber der Grundstückseigentümerin gemäß § 24 Absatz 2 Bundesbodenschutzgesetz, der aus der Heranziehung zur Kostenerstattung wegen einer Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten herrührt, wird hiermit ausgeschlossen.

3. Verkehrssicherungspflicht

Die Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück einschließlich des Aufwuchses. Die Erbbauberechtigte haftet der Grundstückseigentümerin für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden nach den gesetzlichen Grundlagen, wie etwa durch unzureichende Verkehrssicherung der Bauwerke, unterlassene Schnee- und Eisbeseitigung, Verunreinigung von Grundstück und Gewässer etc. Sie haftet so, wie wenn sie selbst Grundstückseigentümerin wäre. Soweit die Eigentümerin direkt in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, sie von solchen Ansprüchen unverzüglich freizustellen.

Die Erbbauberechtigte trifft ferner im Verhältnis zur Eigentümerin die Verpflichtung dafür zu sorgen, dass eine vorstehende Haftung nicht entsteht.

Die Erbbauberechtigte haftet der Grundstückseigentümerin ferner für alle Schäden, die durch die Erbbauberechtigte, deren Leute, Familienmitglieder, Besucher oder Mieter verursacht werden, es sei denn, dass weder sie noch Vorgenannte ein Verschulden trifft.

4. Haftpflichtversicherung

Zur Abdeckung dieser Haftung hat die Erbbauberechtigte eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf die Dauer des Erbbaurechtsvertrages aufrecht zu erhalten. Im Zweifelsfall ist die Deckungssumme von dem Versicherer in angemessener Höhe festzusetzen. Nachweis über den Abschluss der Versicherung ist der Grundstückseigentümerin unverzüglich vorzulegen. Zudem ist im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung eines solchen Versicherungsvertrages die Erbbauberechtigte verpflichtet, dies der Grundstückseigentümerin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Kommt die Erbbauberechtigte der Versicherungspflicht nicht nach, so kann die Grundstückseigentümerin auf Kosten der Erbbauberechtigten für die notwendige vorstehende Versicherung sorgen.

§ 17 Gegenseitiges Vorkaufsrecht

1. Vorkaufsrecht

Die jeweilige Grundstückseigentümerin räumt der jeweiligen Erbbauberechtigten am jeweiligen Erbbaugrundstück, die Erbbauberechtigte der jeweiligen Grundstückseigentümerin am jeweiligen Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für die Vorkaufsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen, sowie die nachfolgenden Ergänzungen/Einschränkungen.

2. Begründung von Wohnungserbbaurecht

Die Begründung von Wohnungs- und Tellerbbaurechten ist ausgeschlossen.

§ 18 Grundbuchanträge

Die Beteiligten sind über die Bestellung der nachfolgenden Rechte einig und bewilligen und die Erbbauberechtigte beantragt

(1) in das Grundstücksgrundbuch hinsichtlich der vom Erbbaurecht betroffenen Vertragsfläche einzutragen:

(a) in Abt. II an erster Rangstelle das Erbbaurecht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages,

(b) die Vorkaufsrechte gemäß § 17 im Rang nach dem jeweiligen Erbbaurecht,

(c) die zur Rangbeschaffung für das Erbbaurecht erforderlichen Erklärungen.

(2) Für das vereinbarte Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:

(a) das Erbbaurecht mit dem vereinbarten dinglichen Inhalt,

(b) die Reallast für den Erbbauzins gemäß § 13 zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümerin,

(c) das Vorkaufsrecht gemäß § 17 im Rang nach dem Erbbauzins.

(d)

Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts dem Grundbuchamt unmittelbar nach Beurkundung vorzulegen. Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug — ohne § 18 dieses Vertrages — erteilt werden.

§ 19 Rechtsnachfolge, Abtretung

1. Rechtsnachfolge

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolgerinnen übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie die entsprechende Zwangsvollstreckungsunterwerfung ihren sämtlichen Sonderrechtsnachfolgerinnen mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn eine Sonderrechtsnachfolgerin der Erbbauberechtigten nicht

alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt sowie sich nicht der entsprechenden Zwangsvollstreckung unterwirft, so ist dies ein Grund, die nach § 8 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

Im Falle der Vermietung muss im Mietvertrag ein Eintritt der Mieterin in den dinglichen und schuldrechtlichen Inhalt dieses Vertrages enthalten sein, sofern diese hiervon betroffen ist, insbesondere hinsichtlich des Besichtigungsrechts und der bestimmungsgemäßen Nutzung der Mietsache zur ausschließlichen Dauerwohnnutzung (Mietwohnen) entsprechend den in der Präambel aufgeführten Kriterien nach Maßgabe dieses Vertrages.

2. Ausschluss der Abtretung

Die Abtretung aller schuldrechtlichen Rechte der Erbbauberechtigten aus diesem Vertrag wird ausgeschlossen. Ausgenommen ist jedoch die Abtretung des Anspruchs auf Einräumung des Erbbaurechts zugunsten von Banken, Kreditinstituten und Versicherungen mit Niederlassungen in Deutschland bis zur Höhe der zu erwartenden Kosten für die Bebauung der Vertragsfläche. Die Abtretung darf nur beim amtierenden Notar, seinem Sozius, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern erfolgen.

Die Ansprüche auf Rückgewähr, Erstattung von irgendwelchen Verwendungen und Auslagen und der dergleichen, die im Falle der Unwirksamkeit oder Rückabwicklung des Erbbaurechtsvertrages vor Eintragung entstehen, sind ebenfalls zugunsten der vorgenannten Banken usw. abtretbar.

Nach Eintragung können schuldrechtliche Ansprüche nur zusammen mit dem Erbbaurecht übertragen werden.

§ 20 Belastung mit Grundpfandrechten

1. Verpflichtung der Erbbauberechtigten

a) Bei der Belastung mit Grundpfandrechten ist die Erbbauberechtigte schuldrechtlich verpflichtet, mindestens folgende Vereinbarungen in die Bestellsurkunde aufzunehmen:

aa) Die Erbbauberechtigte als Schuldnerin verpflichtet sich hiermit gegenüber der jeweiligen Eigentümerin des Erbbaugrundstücks, die vorbestellte Grundschuld löschen zu lassen, wenn sich das Grundpfandrecht mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt und bewilligt und beantragt gleichzeitig mit Eintragung der vorbestellten Grundschuld die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß § 1179 Abs. 2, § 1163 BGB in das Grundbuch bei dem vorbestellten Grundpfandrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümerin des Erbbaugrundstücks.

bb) Die Erbbauberechtigte als Schuldnerin tritt weiter ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche gegen die jeweilige Gläubigerin auf Rückgewähr, Verzicht oder Löschung der vorbestellten Grundschuld sowie auf Herausgabe des Erlöses, soweit diese die schuldrechtlichen Forderungen der Grundschuldgläubigerin im Zwangsversteigerungsverfahren oder bei freihändigem Verkauf des Grundbesitzes und im Falle der Verwertung der Grundschuld durch Verkauf oder Versteigerung übersteigt und fällige Ansprüche der Eigentümerin aus dem Erbbaurechtsverhältnis gegen die Erbbauberechtigte bestehen, an die jeweilige Eigentümerin des Erbbaugrundstücks ab.

Zur Sicherung des abgetretenen Anspruchs auf Rückgewähr (Abtretung der Löschung) der Grundschuld bewilligt und beantragt die Schuldnerin die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümerin des Erbbaugrundstücks in das Grundbuch gleichzeitig mit der Eintragung der vorbestellten Grundschuld. Die Vormerkung soll Gleichrang erhalten mit der vorstehend bestellten Löschungsvormerkung

cc) Erneute oder weitere Valutierung der bereits bestellten Grundpfandrechte sind nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin

möglich. Schuldrechtlich sind auch die Vereinbarungen nach Abs. aa) und bb) zu beachten.

Höhere Valutierungen sind nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin möglich. Für die Zustimmungserklärung gilt § 7 ErbbauRG entsprechend

Bei einer Hypothekenbestellung ist nur Abs. aa) mit aufzunehmen.

b) Weiter ist die Erbbauberechtigte gegenüber der Grundstückseigentümerin verpflichtet, der Grundstückseigentümerin den Finanzierungsplan einschließlich Tilgungsplan auf Verlangen unverzüglich vorzulegen, ebenso den jeweiligen Belastungsgegenstand unverzüglich mitzuteilen. Es muss danach die vollständige Tilgung spätestens 3 Jahre vor Erlöschen des Erbbaurechts erfolgt sein.

Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die vorstehenden Auskünfte unmittelbar bei der jeweiligen Gläubigerin einzuholen, wenn die Erbbauberechtigte dies endgültig verweigert.

Von jeder Grundpfandrechtsbestellung ist der Grundstückseigentümerin eine beglaubigte Abschrift zu übersenden.

2. Verpflichtung gegenüber der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigerin

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenüber der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigerin im Falle einer Versteigerung des Erbbaurechts das Vorkaufsrecht stehen zu lassen und keinen Wertersatz hierfür zu verlangen sowie nicht ohne Zustimmung der Gläubigerin anderen Grundpfandrechten den Vorrang oder Gleichrang mit dem Erbbauzins einzuräumen.

Die Grundstückseigentümerin sichert der jeweiligen Gläubigerin der Grundpfandrechte vorsorglich zu, im Falle einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts die Erbbauzinsreallast hinsichtlich der künftig fällig werdenden Raten mit Wirkung gegen die Ersteherin des Erbbaurechts bestehen zu lassen, auch bei einer Versteigerung durch Gläubiger im Sinne von § 10 Nr. 1 — 3 ZVG (insbesondere Ansprüche des Zwangsverwalters auf Ersatz seiner dort

genannten Ausgaben bzw. entsprechende Ansprüche bei Zwangsversteigerung oder Insolvenz sowie Ansprüche aus öffentlichen Lasten des Grundstücks sowie aus wiederkehrenden Leistungen).

Dieses Bestehenbleiben kann zur Vermeidung einer eventuellen Kapitalisierung der Erbbauzinsreallast entweder über § 59 Abs. 1 ZVG oder — sofern der Ersterer damit einverstanden ist — über § 91 Abs. 2 ZVG herbeigeführt werden.

Die laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten (wertgesichert) werden nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt.

§ 21 Finanzierungsvollmacht

Die Grundstückseigentümerin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung nach § 8 Nr. 1 (c), dass zum Zwecke der Finanzierung des in der Präambel genannten Bauvorhabens, die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht mit – ggf. gem. § 800 ZPO vollstreckbaren – Grundpfandrechten bis zur Höhe von 7 Millionen EUR nebst bis zu 18 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 10 % zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungen mit Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb in Deutschland belastet sowie entsprechende Sicherungszweckerklärungen abgibt.

Der Grundstückseigentümer erteilt daher der Erbbauberechtigten unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, alle im Zusammenhang mit der Bestellung und rangrichtigen Eintragung der Grundpfandrechte zweckmäßigen Erklärungen abzugeben sowie den jeweiligen Erbbauberechtigten der sofortigen Zwangsvollstreckung (§ 800 ZPO) in das Erbbaurecht zu unterwerfen. Die Erbbauberechtigte kann Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht gilt unbeschränkt und unabhängig von ggf. noch ausstehenden Genehmigungen, jedoch mit der Maßgabe, dass von ihr nur durch Erklärung vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden kann.

Für die Bestellung der Grundpfandrechte wird die Vollmacht mit nachfolgenden Einschränkungen erteilt:

Die Gläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungsbestimmung auf für das Bauvorhaben der Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück leistet.

Der Grundstückseigentümerin dürfen durch die Mitwirkung an der Sicherung der Baufinanzierung keine persönlichen Zahlungsverpflichtungen entstehen. Sie ist von der Erbbauberechtigten und der Grundpfandrechtsgläubigerin von allen im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung entstehenden Kosten freizustellen. Wird der Erbbaurechtsvertrag aus von der Grundstückseigentümerin nicht zu vertretenden Gründen nicht vollständig durchgeführt, muss die Grundpfandrechtsgläubigerin gegen Rückzahlung dieser Beträge auflagenfrei und ohne Kosten für die Grundstückseigentümerin Löschungsbewilligung erteilen.

Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche einschließlich aller Hilfs- und Nebenrechte werden hiermit mit Wirkung ab vollständiger Zahlung gemäß den Zahlungsbestimmungen dieses Vertrages auf die Erbbauberechtigte übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt und beantragt.

Die Erbbauberechtigte weist seinen Kreditgeber unwiderruflich an, Zahlungen aus durch das Grundpfandrecht zu sichernden Darlehen nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages zu leisten. Der Notar soll die Zahlungsanweisung den Gläubigern mitteilen.

§ 22 Vormerkung, Vollmacht

1. Vormerkung

Die Vertragsbeteiligten bewilligen und die Erbbauberechtigte beantragt an dem in § 1 genannten Erbbaugrundstück vorerst die Eintragung einer

Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des Anspruchs der Erbbauberechtigten auf Einräumung des Erbbaurechts an dem Erbbaugrundstück an nächstfolgender Rangstelle. Diese Vormerkung **beantragt** die Erbbauberechtigte mit Eintragung der Erbbaurechte wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass das Erbbaurecht im ersten Rang in das Grundbuch eingetragen wird.

2. Planungsvollmacht

Die Grundstückseigentümerin erteilt hiermit der Erbbauberechtigten —unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB — Vollmacht, Erklärungen beliebiger Art gegenüber Behörden und Privaten abzugeben und entgegen zu nehmen, die für die beabsichtigte Bebauung erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere einen Vorbescheid sowie Baugenehmigungen zu beantragen, sowie auf dem Grundstück Baugrunduntersuchungen durchzuführen, Vermessungen durchzuführen, sowie sonstige im Zuge der Planung nötigen Schritte vorzunehmen.

Alle diese Maßnahmen gehen ausschließlich auf Kosten und Risiko der Erbbauberechtigten.

Die Erschienenen erklären übereinstimmend, dass die Erbbauberechtigte auf der Grundlage der ihr erteilten Baugenehmigung auf dem Erbbaugrundstück bereits begonnen hat. Insoweit wird Bezug genommen den am 23.12.2019 vor dem amtierenden Notar beurkundeten Vorvertrag.

§ 23: Vollmacht

Die Erschienenen erteilen hiermit über ihren Tod hinaus den bei dem beurkundenden Notar tätigen Notarfachangestellten

a) Ilona Kleihauer

b) Carina Kau

beide geschäftsansässig Burgstraße 6, 26409 Wittmund

jeder für sich allein unter ausdrücklicher Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Vollmacht, notwendige Änderungen dieser Urkunde entsprechend gerichtlichen Verfügungen und Auflagen vorzunehmen, die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Anträge sowie Eintragungs-, Löschungs- und Rangänderungsanträge jeglicher Art zu stellen, deren Eintragung zu beantragen und überhaupt alles zur Durchführung dieses Vertrages Erforderliche für sie zu tun.

Die Haftung der bevollmächtigten Personen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Wirksamkeitsvoraussetzung dieser Vollmacht ist jedoch die Beglaubigung oder Beurkundung dieser Geschäfte durch den amtierenden Notar oder dessen Vertreter im Amt und die Einreichung der Anträge an das Gericht durch ihn.

Die Vertragsbeteiligten beauftragen den beurkundenden Notar oder seinen amtlich bestellten Vertreter mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihm Vollmacht, Erklärungen, Anträge und Bewilligungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ändern und zu ergänzen, einzuschränken oder zurückzunehmen sowie Genehmigungen, Bescheide und Zeugnisse einzuholen und Erklärungen zur Lastenfreistellung entgegenzunehmen. Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten. Die Vollmacht umfasst auch eine etwaige Wiederholung der Auflassung.

Alle behördlichen, gerichtlichen oder rechtsgeschäftlichen Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten.

§ 24 Datenschutzerklärung

Die Beteiligten erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten, die der Notar von den Vertragsparteien selbst oder von Dritten erhält, in der EDV-Anlage gespeichert und den zuständigen Behörden, Registern,

Gerichten und beteiligten Dritten mitgeteilt werden, auch um sonstige Voraussetzungen für die Durchführung des Vertrages, einschließlich der Finanzierung des Kaufpreises zu schaffen.

§ 25 Kosten

Sämtliche mit dieser Urkunde verbundenen Kosten und des grundbuchamtlichen Vollzuges sowie die Grunderwerbssteuer, die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs trägt die Erbbauberechtigte.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Grundstückseigentümerin.

§ 26 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Bestimmungen wirksam bleiben. In diesem Falle ist die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst entspricht. Das gleiche gilt bei Vorhandensein von Lücken.

§ 27 Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht,
- das Erbbaurecht ausschließlich erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss,
- die Eintragung erst erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbssteuer dem Notar vorliegt,
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen könnten,

- die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar sowie die Grunderwerbssteuer als Gesamtschuldner haften,
- zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,
- die dingliche Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt.

Dem Vertrag sind als Anlagen beigelegt:

Anlage 1: Bebauungsplan W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes

Anlage 2: Liegenschaftskarte

Anlage 3: Flurstücksnachweise vom 29.11.2019 für die Flurstücke 164/61, 164/64 und 164/63

Anlage 4: Baugenehmigung vom 02.01.2019, Aktenzeichen 60.1-01005-18-02 des Landkreises Wittmund

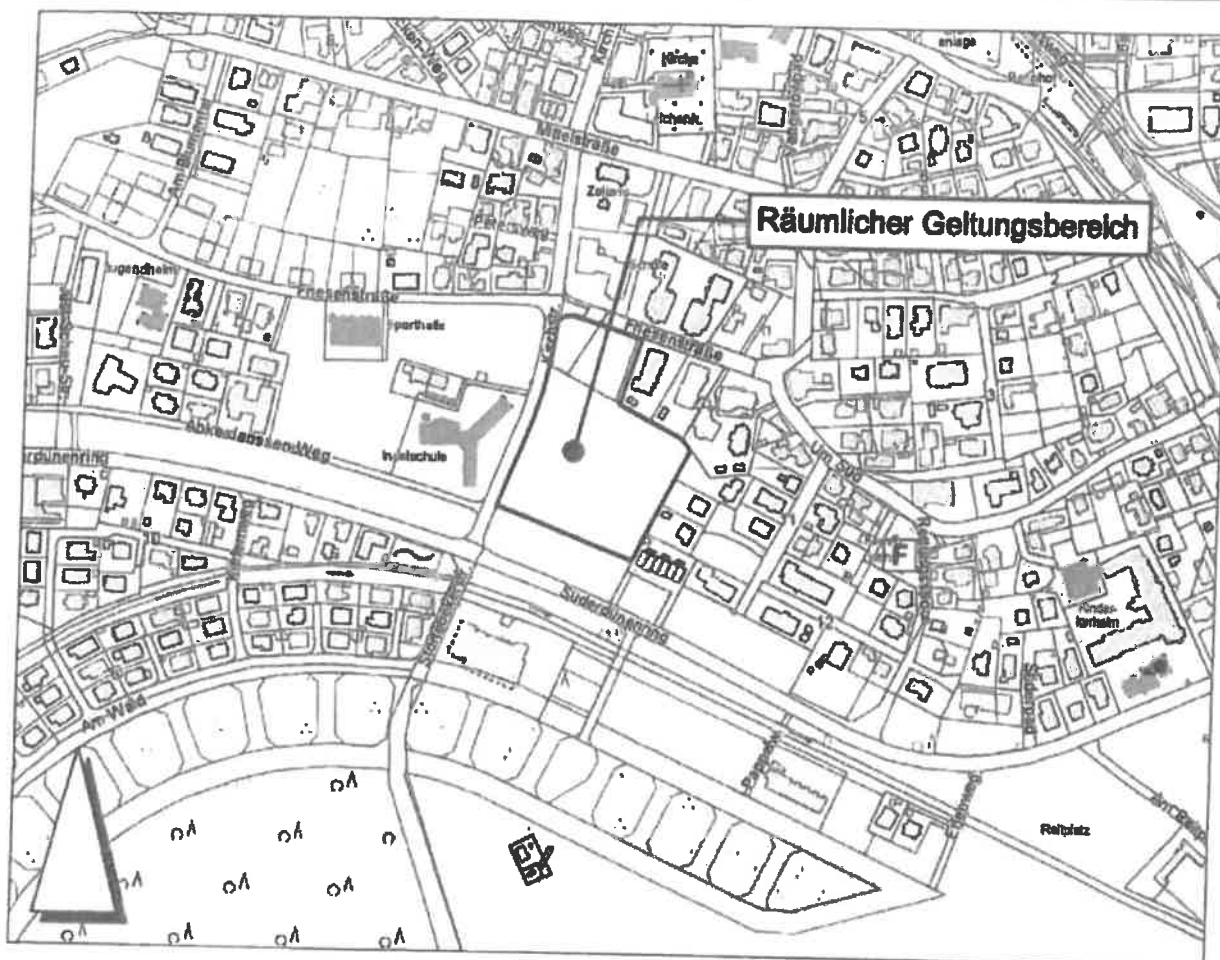
Anlage 5: 1. Nachtragsbaugenehmigung vom 18.11.2019, Aktenzeichen 60.1-01100-19-02 des Landkreises Wittmund

Anlage 6: Gründungssatzung „Uns Oog eG“

Anlage 7: Aufnahmekriterien „Uns Oog eG“

Anlage 8: Auflistung/Berechnung zur Ablösevereinbarung (Kostenaufstellung Innere Erschließung Internatsgelände)

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



GEMEINDE

GEMEINDE LANGEOGG



PLANINHALT

MASSSTAB

1:1.000

BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE"

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10186	Winter	Erh. RÜ		584 x 780	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_09_13_10186_BP W_S.vwx	13.09.2018	Satzung

PLANVERFASSER



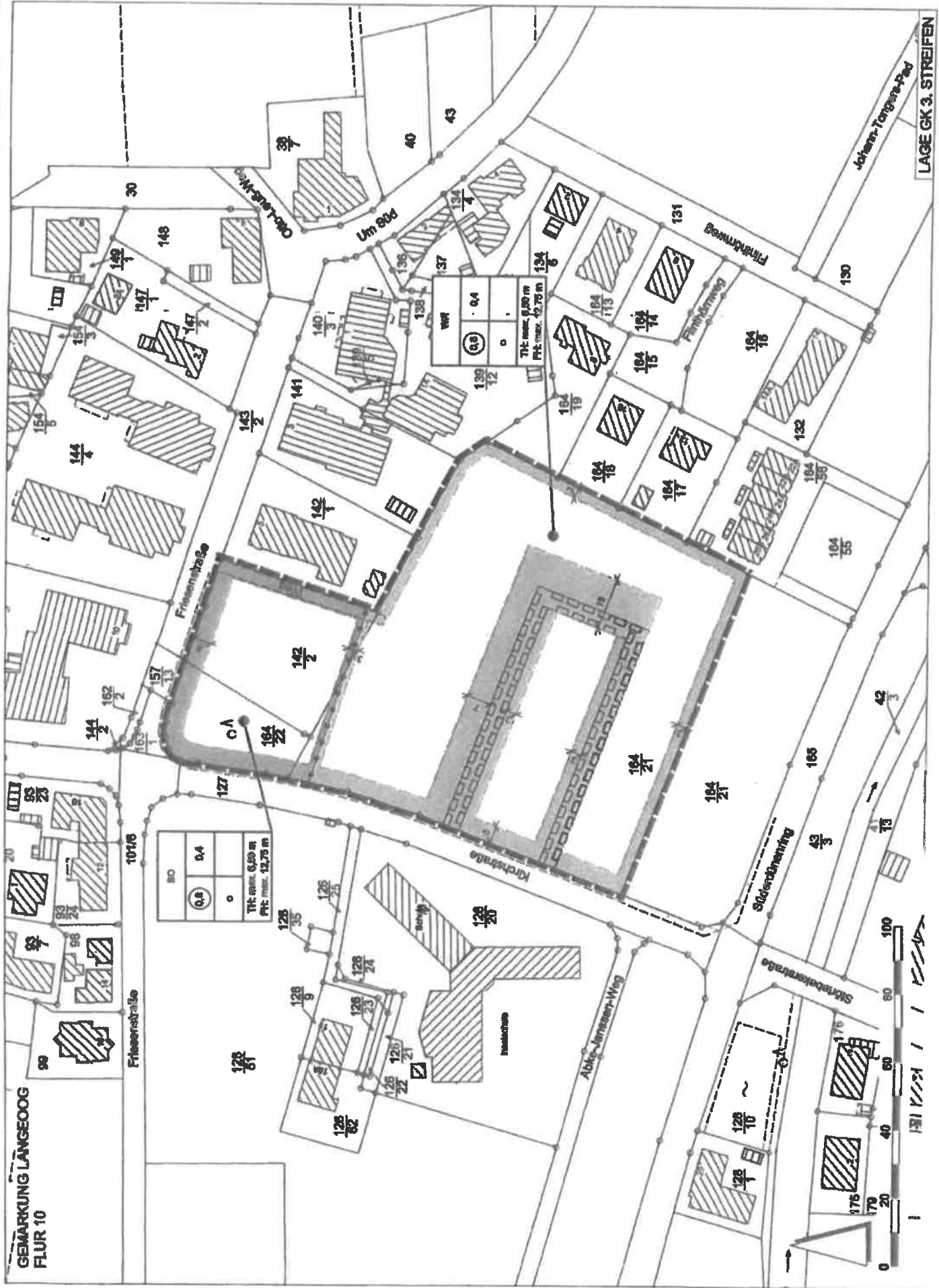
Thalen Consult GmbH

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: Info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBAUDE"

M. 1 : 1.000

TE



1. A6
1.1 G
des C
Hind
1.2 G
zuflg
2. Bn
Des I
Zoffe
- Gaf
- RRL
- Auf
- Wd
- dan
3. HE
3.1 E
Die C
der n
3.2 T
Als T
dem
Dach
3.3 F
Als F
Endg
4. Gd
Gard
dang
Dach
Gard
Nabu
nach
5. A6
Flid
elwe
100
Gard
Rile
6. Gd
Die I
Larg

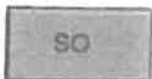
LAGE GK 3. STREIFEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 2017

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet "Arztshaus"

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

TH: max. 6,50 m

maximal zulässige Traufhöhe

FH: max. 12,75 m

maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. TF: 6



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (auch Apotheken), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (also auch Ferienwohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Sondergebiet „Arztelhaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von das benachbarte Wohnen nicht störenden Arztelhäusern. Zulässig sind:

- Gebäude, die ausschließlich Arztpraxen beherbergen
- Räume für Arztpraxen
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke außer Apotheken
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- den zulässigen Nutzungen zugeordnete typische Nebenanlagen

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

3.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).

3.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und dem Erdgeschoßfertigfußboden. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

4. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO

Garagen und Nebengebäude sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen und deren eingemäßen Verlängerungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche bzw. pro Grundstück mit einer Mindestfläche von 500 qm nur ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von max. 25 qm als Nebenanlage zulässig. Aneinander gebaute Kleingebäude (z. B. Fahrradschuppen) gelten als ein Gebäude, wenn diese auch als ein Gebäude optisch in Erscheinung treten.

5. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen: a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Langeoog und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: ola@ostfriesischelandschaft.de unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Langeoog zu benachrichtigen.

5. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Für den Planbereich gilt die Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Langeoog vom 12.04.1988.

6. Werbeanlagensatzung für den „Äußerer Bereich“

Für den Planbereich gilt die Satzung über die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen für den „Äußerer Bereich“ in der Gemeinde Langeoog (Örtliche Bauvorschrift) vom 09.02.1996.

7. DIN-, ISO- und andere Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Langeoog eingesehen werden.

8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan W überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Friesenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Friesenstraße“ tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes W außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet Zone III

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Verordnung eines Wasserschutzgebietes für Brunnen der Wasserwerke der Inselgemeinde Langeoog von 1967 und die übergeordnete Schutzzonenverordnung - Verordnung über Schutzbestimmungen im Wasserschutzgebiet (SchuVO vom 09.11.2009) sind zu beachten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG DEN BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBAUDE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.08.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBAUDE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.08.2016 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5)

MAßSTAB: 1 : 5.000

LIEGENSCHAFTSKARTE

MAßSTAB: 1 : 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2016



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalktion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.03.2016). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Wittmund DEN 25.09.2018
(ORT) (DATUM)

.....
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

Herrmann
(UNTERSCHRIFT)



VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.03.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 26.03.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 05.04.2018 BIS 11.05.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018


BÜRGERMEISTER

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.06.2018 DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.07.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER NEUERLICHE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.07.2018 BIS 08.08.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018


BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE LANGEORG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 12.09.2018 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018


BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE LANGEORG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 28.09.18 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS Wittenberg UND IM Beckungs am Rathaus BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN W "MIETWOHNUNGSBAU AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN STABSGEBÄUDE" IST DAMIT AM 28.09.18 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LANGEORG, DEN 04.10.2018


BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LANGEORG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

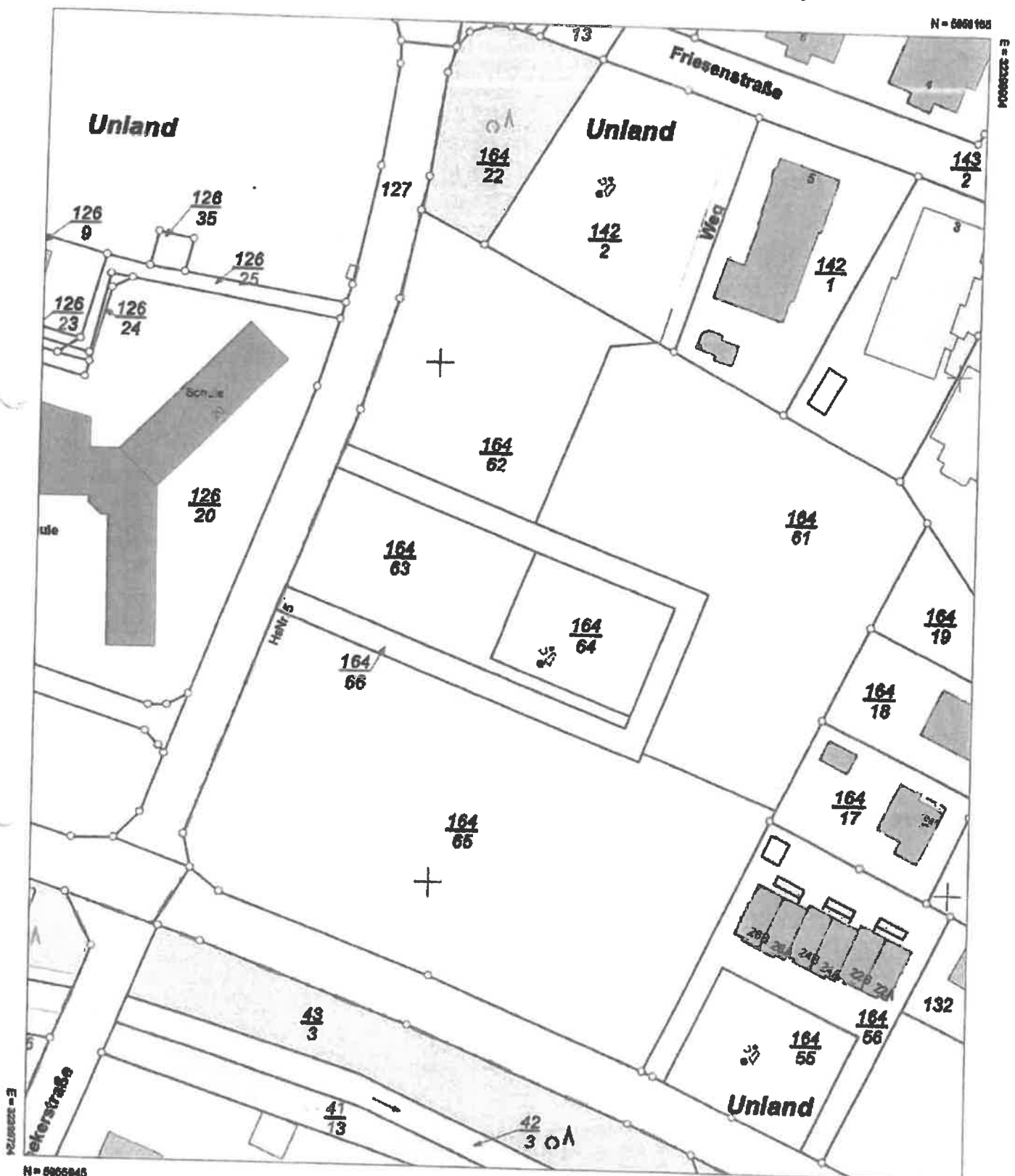


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Langeoog
Gemarkung: Langeoog
Flur: 10 Flurstück: 164/63

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation

Erstellt am 29.11.2019



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund - Stand: 23.11.2019
Isenauer Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund -
Isenauer Straße 5
26409 Wittmund

Zeichen: V2-686/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Erstellt am: 29.11.2019

Flurstück 164/61, Flur 10, Gemarkung Langeoog

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Langeoog
Landkreis Wittmund

Lage: Kirchstraße 5
-Realschule-

Fläche: 3 536 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 536 m² Unland / Vegetationslose Fläche

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wittmund
Grundbuchbezirk Langeoog
Grundbuchblatt 1893
Laufende Nummer 0020



Erstellt am: 29.11.2019

Flurstück 164/63, Flur 10, Gemarkung Langeoog

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Langeoog
Landkreis Wittmund

Lage: Kirchstraße 5
-Realschule-

Fläche: 1 101 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 101 m² Unland / Vegetationslose Fläche

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wittmund
Grundbuchbezirk Langeoog
Grundbuchblatt 1893
Laufende Nummer 0020

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund - Stand: 29.11.2019
Isenher Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund -
Isenher Straße 5
26409 Wittmund

Zeichen: V2-686/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Erstellt am: 29.11.2019

Flurstück 164/64, Flur 10, Gemarkung Langeoog

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Langeoog
Landkreis Wittmund

Lage: Kirchstraße 5
-Realschule-

Fläche: 643 m²

Tatsächliche Nutzung: 643 m² Unland / Vegetationslose Fläche

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Wittmund
Grundbuchbezirk Langeoog
Grundbuchblatt 1893
Laufende Nummer 0020

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund - Stand: 29.11.2019
Isenher Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Wittmund -
Isenher Straße 5
26409 Wittmund

Zeichen: V2-686/2019

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

LANDKREIS WITTMUND

Der Landrat

Landkreis Wittmund - Postfach 13 55 - 26400 Wittmund

Wohngenossenschaft "Uns Oog" Langeoog
Lise-Meitner-Straße 1-7
24223 Schwentinental

Am Markt 9, 26409 Wittmund
Postfach 13 55, 26400 Wittmund

www.landkreis-wittmund.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 08.30 - 12.30 Uhr

Do. 14.15 - 15.45 Uhr

weitere Öffnungszeiten: siehe Internetseite

Datum: 02.01.2019
Dienststelle: Abt. 60.1 - Bauen -
Verw.-Geb.: Schloßstraße 9
Auskunft erteilt: Frau Edzards
Zimmer-Nr.: 004
Tel.-Durchwahl: 04462 / 86-1275
Tel.-Vermittlung: 04462 / 86-01
Telefax: 04462 / 86-1717
E-Mail: baupamt@lk.wittmund.de

Aktenzeichen 60.1-01005-18-02
Grundstück Langeoog, Kirchstr.
Gemarkung Langeoog
Flur 10
Flurstück 164/21
Vorhaben Genossenschaftliches Wohnprojekt "Uns Oog" Langeoog: Neubau von 31 Wohneinheiten und 5 Nebengebäuden

Baugenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen gemäß § 70 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nieders. GVBl. S. 46) i. d. z. Z. gültigen Fassung - **unbeschadet privater Rechte Dritter** - die Baugenehmigung, die vorgenannte Baumaßnahme entsprechend den beigefügten, geprüften und mit Vermerk versehenen Bauvorlagen zu errichten. Die Bauvorlagen und die nachfolgenden Hinweise, Auflagen und Bedingungen sind Bestandteil der Genehmigung.

Diese Baugenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb einer Frist von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 71 NBauO). Falls die Gültigkeit der Baugenehmigung verlängert werden soll, so muss der Antrag auf Verlängerung innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung gestellt werden.

Die in Grün eingetragenen Änderungen und Ergänzungen auf den Bauvorlagen sowie der Prüfbericht zur statischen Berechnung - soweit vorhanden - sind bei der Bauausführung zu beachten. Die auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Auflagen und Bedingungen im Sinne der NBauO.

Konten: (IK-Nr.: 600 306 942)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE38ZZZ00000253134

Sparkasse LeerWittmund

IBAN: DE76 2855 0000 0000 0073 36 SWIFT/BIC: BRLADE21LER

Raiffeisen-Volksbank e.G. Wittmund

IBAN: DE60 2856 2297 0010 0030 00 SWIFT/BIC: GENODEF1UPL

Die nachstehenden und in den Anlagen enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind Bestandteil dieses Bescheides. Die Hinweise sind bei der Ausführung zu beachten.

Auflagen sind vor Aufnahme der genehmigten Nutzung zu erfüllen, es sei denn, aus der jeweiligen Auflage ergibt sich ein anderer Zeitpunkt.

Die Baumaßnahme darf nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können (§ 72 NBauO).

Gemäß § 80 Abs. 2 NBauO handelt ordnungswidrig, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung zuwiderhandelt, die nach der NBauO oder Vorschriften aufgrund der NBauO erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Die im beigefügten Merkblatt abgedruckten allgemeinen Hinweise und Bestimmungen dienen dem Interesse aller Beteiligten an dem störungsfreien Ablauf der Baumaßnahme.

Gemäß § 63 der Nds. Bauordnung vom 3. April 2012 (Nieders. GVBl. S. 46) - in der z. Zt. gültigen Fassung wurden die Bauvorlagen nach dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Prüfumfang beschränkte sich hierbei auf den in der Vorschrift genannten Rahmen.

Auflagen:

1. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Einhaltung der genehmigten Grenz- und Gebäudeabstände mit Hilfe der Einmessung des Gebäudes durch das Katasteramt Wittmund, Tel. 04462/947117, oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) bestätigen zu lassen. Die Bescheinigung (aktualisierte Flurkarte) ist vorzulegen.

Gemäß § 7 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 hat der Grundstückseigentümer und sonstige Berechtigte die Aktualisierung des Nachweises der Liegenschaften, insbesondere die Erfassung und Eintragung der Gebäude, zu veranlassen. Die Aktualisierung kann auf Kosten der Grundstückseigentümer oder sonstigen Berechtigten von Amts wegen veranlasst werden.

2. Das Brandschutzkonzept ist Bestandteil der Genehmigung.

Hinweis:

1. **Hinweis - Pflicht zur Vorlage der Nachweise zum EEWärmeG:**

Das Gebäude fällt in den Geltungsbereich des § 4 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG). Der Eigentümer des Gebäudes unterliegt somit der Pflicht den Wärmebedarf

durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es wird auf die gesetzliche Vorlage- und Aufbewahrungspflicht der entsprechenden Nachweise hingewiesen und gebeten die Unterlagen fristgerecht einzureichen.

Die Nichtvorlage kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet

werden. Weitere Informationen sind dem **beiliegenden Merkblatt** zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu entnehmen. Den Unterlagen sind zwei Vorlagen zur Nachweisführung beigelegt. Für alle anderen Nachweise stehen auf der Internetseite des Landkreises die entsprechenden Vordrucke zum Nachweis bereit. Sie können diese Formulare aber auch direkt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erhalten.

Gebührenbescheid:

Nach § 1 und Tarifiziffer 1.1 der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13.01.1998 (Nds. GVBl. S. 3) und §§ 1, 5, 11 und 13 des Nds. Verwaltungskostengesetzes vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten:

Bearbeitungsgebühr: 14.022,00 € Kassenzeichen: 190002419

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Kreiskasse Wittmund zu überweisen.

Bei Zahlung ist die Angabe des Kassenzeichens und des Verwendungszweckes unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens zu veranlassen.

Im Falle der Vollstreckung werden aufgrund des Nds. Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (NVwVG) in der Fassung vom 04.07.2011 (Nieders. GVBl. S. 238) Kosten erhoben. Außerdem werde ich gem. § 7a des Nds. Verwaltungskostengesetzes für jeden angefangenen Monat der Säumnis einen Säumniszuschlag von 1 % des rückständigen Betrages erheben.

Hinweis:

Ein eventueller Widerspruch gegen den Gebührenbescheid hat nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) keine aufschiebende Wirkung und entbindet somit nicht von der Zahlungspflicht. Nach § 80 Abs. 4 ff VwGO können jedoch das Verwaltungsgericht Oldenburg oder ich auf Antrag die Vollziehung des Gebührenbescheides aussetzen bzw. die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anordnen, wenn der Antrag zulässig und begründet ist. Hinsichtlich der Zulässigkeit des Antrages beim Verwaltungsgericht verweise ich auf die Vorschrift des § 80 Abs. 6 VwGO.

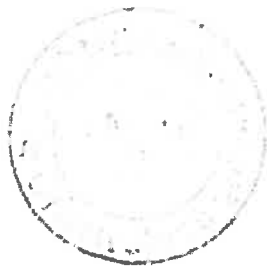
Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Wittmund, Am Markt 9, 26409 Wittmund erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Edzards

Edzards





LANDKREIS WITTMUND

Der Landrat

Landkreis Wittmund • Postfach 13 55 - 26400 Wittmund

Wohngenossenschaft "Uns Oog" Langeoog
Lise-Mejner-Straße 1-7
24223 Schwentinnental

Am Markt 9, 26409 Wittmund
Postfach 13 55, 26400 Wittmund

www.landkreis-wittmund.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 08.30 - 12.30 Uhr

Do. 14.15 - 15.45 Uhr

weitere Öffnungszeiten: siehe Internetseite

Datum: 18.11.2019
Dienststelle: Abt. 60.1 - Bauen -
Verw.-Geb.: Schloßstraße 9
Auskunft erteilt: Frau Edzards
Zimmer-Nr.: 004
Tel.-Durchwahl: 04462 / 86-1275
Tel.-Vermittlung: 04462 / 86-01
Telefax: 04462 / 86-1717
E-Mail: baeamt@lk.wittmund.de

Aktenzeichen 60.1-01100-19-02

Grundstück Langeoog, Kirchstr.

Gemarkung Langeoog

Flur 10

Flurstück 164/21

Vorhaben Genossenschaftliches Wohnprojekt "Uns Oog" Langeoog: Neubau von 31 Wohneinheiten und 5 Nebengebäuden; hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 02.01.2019, Az. 01005-18 - Drei weitere Wohnungen in den Dachgeschossen der Häuser A1 und D

1. Nachtragsgenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen gemäß § 70 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nieders. GVBl. S. 46) in der zur Zeit gültigen Fassung - unbeschadet privater Rechte Dritter - die Genehmigung, die vorgenannte Baumaßnahme abweichend von der Baugenehmigung vom 02.01.2019 entsprechend den beigegeführten, geprüften und mit Vermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen. Die Bauvorlagen und die nachfolgenden Hinweise, Auflagen und Bedingungen sind Bestandteil der Genehmigung.

Die Nachtragsgenehmigung ist Bestandteil der vorgenannten Baugenehmigung. Deren entsprechende Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind Bestandteil dieser Genehmigung, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben oder geändert werden.

Die im beigegeführten Merkblatt abgedruckten allgemeinen Hinweise und Bestimmungen dienen dem Interesse aller Beteiligten an dem störungsfreien Ablauf der Baumaßnahme.

Konten: (IK-Nr.: 600 306 942)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE38ZZZ00000253134

Sparkasse Leer/Wittmund

IBAN: DE76 2855 0000 0000 0073 96 SWIFT/BIC: BRLADE21LER

Ratfelsen-Volksbank e.G. Wittmund

IBAN: DE60 2856 2297 0010 0030 00 SWIFT/BIC: GENODEF1UPL

Diese Nachtragsgenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb einer Frist von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 71 NBauO). Falls die Gültigkeit der Baugenehmigung verlängert werden soll, so muß der Antrag auf Verlängerung innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung gestellt werden.

Die mit grüner Farbe auf den Bauvorlagen eingetragenen Änderungen und Ergänzungen, sowie der Prüfbericht zur statischen Berechnung - soweit vorhanden sind bei der Bauausführung zu beachten. Die auf den Bauvorlagen eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind Auflagen und Bedingungen im Sinne der NBauO.

Die nachstehend oder in der Anlage enthaltenen Auflagen (A) und Bedingungen (B) sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteile dieser Genehmigung. Die Hinweise (H) sind bei der Ausführung zu beachten.

Auflagen (A) sind vor Aufnahme der genehmigten Nutzung zu erfüllen, es sei denn, aus der jeweiligen Auflage ergibt sich ein anderer Zeitpunkt.

Gemäß § 80 Abs. 2 NBauO handelt ordnungswidrig, wer einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung zuwiderhandelt, die nach der NBauO oder Vorschriften aufgrund der NBauO erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Auflage:

1. Gemäß § 77 Abs. 1 Nr. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird hiermit die Schlussabnahme angeordnet. Der Bauherr hat rechtzeitig schriftlich mitzutellen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme gegeben sind.
Die Nutzung des Vorhabens darf erst nach Durchführung der Schlussabnahme aufgenommen werden.

Gebührenbescheid:

Nach § 1 und Tarifiziffer 1.1 und 1.5 der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13.01.1998 (Nds. GVBl. S. 3) und §§ 1, 5, 11 und 13 des Nds. Verwaltungskostengesetzes vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) in der jeweils gültigen Fassung sind hierfür folgende Gebühren zu entrichten:

Bearbeitungsgebühr: **832,00 €** **Kassenzeichen: 190337889**

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Kreiskasse Wittmund zu überweisen.

Bei Zahlung ist die Angabe des Kassenzeichens und des Verwendungszweckes unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens zu veranlassen.

Im Falle der Vollstreckung werden aufgrund des Nds. Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (NVwVG) in der Fassung vom 04.07.2011 (Nieders. GVBl. S. 238) Kosten erhoben. Außerdem werde ich gem. § 7a des Nds. Verwaltungskostengesetzes für jeden angefangenen Monat der Säumnis einen Säumniszuschlag von 1 % des rückständigen Betrages erheben.

Hinweis:

Ein eventueller Widerspruch gegen den Gebührenbescheid hat nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) keine aufschiebende Wirkung und entbindet somit nicht von der Zahlungspflicht. Nach § 80 Abs. 4 ff VwGO können jedoch das Verwaltungsgericht Oldenburg oder ich auf Antrag die Vollziehung des Gebührenbescheides aussetzen bzw. die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anordnen, wenn der Antrag zulässig und begründet ist. Hinsichtlich der Zulässigkeit des Antrages beim Verwaltungsgericht verweise ich auf die Vorschrift des § 80 Abs. 6 VwGO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Wittmund, Am Markt 9, 26409 Wittmund erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Edzards

Satzung

Wohngenossenschaft Uns Oog eG

§ 1 Präambel

Die Genossenschaft verpflichtet sich sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten. Gegenüber Einzelinteressen haben Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder abzielen, Vorrang. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung gestellt werden.

§ 2 Name, Sitz

- (1) Die Genossenschaft heißt Wohngenossenschaft Uns Oog eG.
- (2) Der Sitz der Genossenschaft ist 26465 Langeoog.

§ 3 Zweck und Gegenstand

- (1) Die Genossenschaft bezweckt die Förderung der Wirtschaft oder des Erwerbs der Mitglieder oder die Förderung der sozialen oder kulturellen Belange der Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (3) Die Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.
- (4) Die Genossenschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen. Beteiligungen sind nur zulässig, wenn dies der Förderung der Mitglieder dient.

§ 4 Mitgliedschaft

- (1) Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unbedingten schriftlichen Beitrittserklärung, über die der Vorstand entscheidet.
- (2) Mitglieder in der Genossenschaft können werden:
 - a) Personen, die in der Genossenschaft wohnen oder wohnen wollen und
 - b) andere Personen, an deren Mitgliedschaft die Genossenschaft ein besonderes Interesse hat.
- (3) Wer die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht oder nicht mehr erfüllt, kann mit Zustimmung der Generalversammlung als investierendes Mitglied im Sinne von § 8 Abs. 2 GenG aufgenommen werden bzw. die Mitgliedschaft im Sinne von Abs. 2 in eine investierende Mitgliedschaft wandeln.
- (4) Die Mitgliedschaft endet durch
 - a) Kündigung,
 - b) Übertragung des gesamten Geschäftsguthabens,
 - c) Tod, bzw. Auflösung einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft oder
 - d) Ausschluss.

§ 5 Geschäftsanteil, Nachschusspflicht, Eintrittsgeld

- (1) Der Geschäftsanteil beträgt 500 €.
- (2) Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, sich mit mindestens zwei Geschäftsanteilen als Pflichtanteile zu beteiligen.
- (3) Der Vorstand kann mit Zustimmung der Generalversammlung eine Richtlinie aufstellen, wonach die Nutzung von Wohnraum abhängig gemacht wird von der Beteiligung mit weiteren Anteilen. Dabei kann je nach Förderart des Wohnraumes eine unterschiedliche Anzahl festgelegt werden. Der Vorstand ist verpflichtet bei Abschluss von Nutzungsverträgen die entsprechende Beteiligung vertraglich zu vereinbaren.
- (4) Der Vorstand kann eine Nutzung ohne die nach Abs. 3 erforderlichen Anteile zulassen, wenn andere Mitglieder eine entsprechende Anzahl freiwilliger Anteile (individuell oder allgemein) als Ersatz für die Anteile nach Abs. 4 zur Verfügung stellen und einen unwiderruflichen Verzicht auf die Teilkündigung nach § 67b GenG erklären (Solidaritätsanteil). Die Geschäftsguthaben, die auf Solidaritätsanteile entfallen, werden gemäß § 16 Abs. 8 verzinst.
- (5) Über die Geschäftsanteile gemäß Abs. 2 bis 4 hinaus können die Mitglieder sich mit weiteren, freiwilligen Anteilen beteiligen, wenn die vorhergehenden Anteile voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Die Geschäftsguthaben, die auf freiwillige Anteile entfallen, werden gemäß § 16 Abs. 8 verzinst.

Satzung

Wohngenossenschaft Uns Oog eG

(6) Geschäftsanteile sind sofort in voller Höhe einzuzahlen. Der Vorstand kann mit dem Mitglied eine Ratenzahlungsvereinbarung über die Einzahlung auf die Beteiligung mit nutzungsabhängigen Anteilen gemäß Abs. 3 abschließen, in diesem Fall muss die Einzahlung jedoch innerhalb eines Jahres vollständig erfolgen.

(7) Die Mitglieder sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.

§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder

(1) Die Mitglieder sind berechtigt,

- a) die Leistungen der Genossenschaft zu nutzen,
- b) an der Generalversammlung teilzunehmen,
- c) rechtzeitig vor Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung auf ihre Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichts (soweit gesetzlich erforderlich) und des Berichts des Aufsichtsrats zu verlangen,
- d) Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen,
- e) sich an Verlangen von einem Zehntel der Mitglieder auf Einberufung der Generalversammlung oder Ankündigung von Beschlussgegenständen zu beteiligen,
- f) das Protokoll der Generalversammlung einzusehen und
- g) die Mitgliederliste einzusehen.

Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht ebenso, wie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen, vorrangig Mitgliedern zu.

(2) Die Mitglieder sind verpflichtet,

- a) die auf den Geschäftsanteil vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
- b) die Interessen der Genossenschaft in jeder Weise zu fördern,
- c) die Satzung der Genossenschaft einzuhalten und die von den Organen der Genossenschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
- d) die Einrichtungen der Genossenschaft in angemessenem Umfang zu nutzen (dies gilt nicht für investierende Mitglieder) und
- e) eine Änderung ihrer Anschrift mitzuteilen.

§ 7 Kündigung

Die Frist für die Kündigung der Mitgliedschaft oder einzelner, freiwilliger Anteile beträgt zwei Jahre zum Schluss des Geschäftsjahres. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 8 Übertragung des Geschäftsguthabens

Jedes Mitglied kann sein Geschäftsguthaben jederzeit durch schriftliche Vereinbarung einem anderen ganz oder teilweise übertragen und hierdurch seine Mitgliedschaft ohne Auseinandersetzung beenden oder die Anzahl seiner Geschäftsanteile verringern, sofern der Erwerber Mitglied der Genossenschaft wird oder bereits ist und das zu übertragende Geschäftsguthaben zusammen mit dem bisherigen Geschäftsguthaben den Gesamtbetrag der Geschäftsanteile, mit denen der Erwerber beteiligt ist oder sich zulässig beteiligt, nicht überschritten wird.

§ 9 Tod / Auflösung einer juristischen Person oder Personengesellschaft

(1) Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Lebten die Erben zum Zeitpunkt des Erbfalls mit dem Erblasser in häuslicher Gemeinschaft und erfüllen die Erben die Aufnahmekriterien der Genossenschaft, so wird die Mitgliedschaft über das Ende des Geschäftsjahres hinaus fortgesetzt, andernfalls endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Erfüllen mehrere Erben die Voraussetzung, so haben diese binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Erbfall einen Erben zu benennen, der die Mitgliedschaft alleine fortsetzt. Erfolgt die Bestimmung nicht innerhalb von sechs Monaten, so scheiden die Erben zum Schluss des Geschäftsjahres aus, in dem die Erklärungsfrist endet.

(2) Wird eine juristische Person oder eine Personengesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Im Falle der Gesamtrechtsnachfolge wird die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres durch den Gesamtrechtsnachfolger fortgesetzt.

§ 10 Ausschluss

- (1) Mitglieder können zum Schluss eines Geschäftsjahres ausgeschlossen werden, wenn
- a) sie die Genossenschaft schädigen,

Satzung

Wohngenossenschaft Uns Oog eG

- b) sie die gegenüber der Genossenschaft bestehenden Pflichten trotz Mahnung unter Androhung des Ausschlusses nicht erfüllen,
 - c) die Voraussetzungen für die Mitgliedschaft nicht bestanden oder nicht mehr bestehen,
 - d) sie die Einrichtungen / Leistungen der Genossenschaft nicht nutzen (dies gilt nicht für investierende Mitglieder) oder
 - e) sie unter der der Genossenschaft bekannt gegebenen Anschrift dauernd nicht erreichbar sind.
- (2) Lagen die Voraussetzungen für die Aufnahme in die Genossenschaft nach § 4 Abs. 2 nicht vor oder sind diese nachträglich entfallen, dann können die Mitglieder zum Schluss des nächsten Geschäftsjahres nach Feststellung des Fehlens bzw. des Entfallens der Voraussetzung ausgeschlossen werden, wenn die Mitglieder nicht bereit sind, die Wandlung der Mitgliedschaft in eine investierende Mitgliedschaft zu beantragen.
- (3) Über den Ausschluss entscheidet der Vorstand. Der Beschluss, durch den das Mitglied ausgeschlossen wird, ist dem Mitglied vom Vorstand unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Das Mitglied verliert ab dem Zeitpunkt der Absendung der Mitteilung das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung sowie seine Mitgliedschaft im Vorstand oder Aufsichtsrat.
- (4) Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstands kann binnen sechs Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Aufsichtsrat Widerspruch eingelegt werden (Ausschlussfrist). Erst nach der Entscheidung des Aufsichtsrats kann der Ausschluss gerichtlich angefochten werden.
- (5) Über Ausschlüsse von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern entscheidet die Generalversammlung.

§ 11 Auseinandersetzung / Mindestkapital

- (1) Das Ausscheiden aus der Genossenschaft hat die Auseinandersetzung zwischen dem ausgeschiedenen Mitglied bzw. dessen Erben und der Genossenschaft zur Folge. Die Auseinandersetzung unterbleibt im Falle der Übertragung von Geschäftsguthaben.
- (2) Die Auseinandersetzung erfolgt aufgrund des von der Generalversammlung festgestellten Jahresabschlusses. Das nach der Auseinandersetzung sich ergebende Guthaben ist dem Mitglied vorbehaltlich der Regelungen des Abs. 4 binnen sechs Monaten nach seinem Ausscheiden auszuzahlen. Auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat das ausgeschiedene Mitglied keinen Anspruch.
- (3) Die Generalversammlung kann beschließen, dass beim Auseinandersetzungsguthaben Verlustvorträge anteilig abgezogen werden.
- (4) Bei der Auseinandersetzung gilt der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von 27 % der Gesamterstellungskosten, gemäß der im Anlagevermögen aufgezeigten Sachanlagen, als Mindestkapital, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder die einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf.
- Würde das Mindestkapital durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens unterschritten, so ist die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens des das Mindestkapital unterschreitenden Betrages ausgesetzt, das Auseinandersetzungsguthaben aller ausscheidenden Mitglieder wird anteilig gekürzt. Wird das Mindestkapital wieder überschritten, werden die Auszahlungsguthaben zur Auszahlung fällig. Die Auszahlung erfolgt dann jahrgangsweise.

§ 12 Generalversammlung

- (1) Die Generalversammlung wird durch unmittelbare Benachrichtigung sämtlicher Mitglieder in Textform einberufen. Die Einladung kann auch auf elektronischem Wege (per E-Mail) erfolgen. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand einberufen, der Aufsichtsrat kann die Generalversammlung einberufen, wenn dies im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist.
- (2) Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zwei Wochen vor der Generalversammlung in Textform erfolgen. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu machen. Ergänzungen der Beschlussgegenstände müssen den Mitgliedern mindestens eine Woche vor der Generalversammlung in Textform angekündigt werden. Die Mitteilungen gelten als zugegangen, wenn sie zwei Werktage vor Beginn der Frist abgesendet worden sind.
- (3) Jede ordnungsgemäß einberufene Generalversammlung ist unabhängig von der Zahl der Teilnehmer beschlussfähig.
- (4) Jedes Mitglied hat eine Stimme. Davon ausgenommen sind investierende Mitglieder, die kein Stimmrecht haben.
- (5) Die Mitglieder können Stimmrechtsvollmachten erteilen. Kein Bevollmächtigter darf mehr als zwei Mitglieder vertreten.
- (6) Die Generalversammlung beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit), soweit keine größere Mehrheit bestimmt ist; Stimmenthaltungen bleiben unberücksichtigt.

Satzung

Wohngenossenschaft Uns Oog eG

Gibt es bei einer Wahl mehr Bewerber als Mandate vorhanden sind, so hat jeder Wahlberechtigte so viele Stimmen, wie Mandate zu vergeben sind. Es sind diejenigen Bewerber gewählt, die die meisten Stimmen auf sich vereinigen (relative Mehrheit).

(7) Die Generalversammlung wird von einem durch den Vorstand zu bestimmenden Mitglied des Vorstands geleitet, im Verhinderungsfall bestimmt die Generalversammlung den Versammlungsleiter auf Vorschlag des Aufsichtsrates. Durch Beschluss kann die Generalversammlung einen anderen Versammlungsleiter bestimmen.

(8) Die Beschlüsse werden gem. § 47 GenG protokolliert.

§ 13 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl, wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und bestimmt die Amtszeit. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Der Aufsichtsrat kann schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.

(3) Der Aufsichtsrat überwacht die Leitung der Genossenschaft, berät den Vorstand und berichtet der Generalversammlung.

(4) Der Aufsichtsrat wird einzeln vertreten vom Vorsitzenden oder von dessen Stellvertreter.

§ 14 Vorstand

(1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl, wählt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt die Amtszeit. Die Amtszeit dauert fort bis zur ordentlichen Generalversammlung, die auf den formellen Ablauf der Amtszeit folgt.

(2) Der Vorstand kann auch schriftlich, telefonisch und auf elektronischem Wege Beschlüsse fassen, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Weg der Beschlussfassung widerspricht.

(3) Die Genossenschaft wird durch jedes Vorstandsmitglied allein vertreten.

(4) Der Vorstand führt die Genossenschaft in eigener Verantwortung.

(5) Der Vorstand hat mit der Generalversammlung den Wirtschaftsplan zu beraten. Er bedarf der Zustimmung der Generalversammlung für außerplanmäßige Geschäfte, deren Wert 5.000 € übersteigt, bei wiederkehrenden Leistungen berechnet für die Frist bis zur möglichen Vertragsbeendigung. Die Zustimmung kann für gleichartige Geschäfte generell erteilt werden.

§ 15 Gemeinsame Vorschriften für die Organe

Niemand kann für sich oder einen anderen das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er oder das vertretene Mitglied zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn oder das vertretene Mitglied einen Anspruch geltend machen soll.

§ 16 Gewinnverteilung, Verlustdeckung, Rückvergütung und Rücklagen

(1) Über den bei der Feststellung des Jahresabschlusses sich ergebenden Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres entscheidet die Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

(2) Die Generalversammlung kann einen Verlust aus Rücklagen decken, auf neue Rechnung vortragen oder auf die Mitglieder verteilen.

(3) Bei einem Gewinn kann die Generalversammlung nach Zuführung des erforderlichen Anteils in die gesetzliche Rücklage und der Verzinsung von Geschäftsguthaben den verbleibenden Gewinn in die freie Rücklage einstellen, auf neue Rechnung vortragen oder diesen an die Mitglieder verteilen.

(4) Die Verteilung von Verlust und Gewinn auf die Mitglieder geschieht im Verhältnis des Standes der Geschäftsguthaben am Schluss des vorhergegangenen Geschäftsjahres.

(5) Eine Auszahlung von Gewinnen erfolgt erst bei vollständig aufgefüllten Geschäftsguthaben.

(6) Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 20 % des Jahresüberschusses zuzuführen, bis mindestens 100 % der Summe der Geschäftsanteile erreicht sind.

(7) Die Mitglieder haben Anspruch auf die vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossene Rückvergütung.

(8) Die Geschäftsguthaben, für die die Satzung eine Verzinsung vorsieht, werden mit mindestens dem Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft der Europäischen Zentralbank abzüglich 1 %-Punkt verzinst; beträgt dieser Zinssatz 1 % oder weniger, so beträgt der Mindestzinssatz 1 %. Der Vorstand kann bei Aufstellung des Jahresabschlusses einen höheren Zinssatz festsetzen.

Satzung

Wohngenossenschaft Uns Oog eG

Die Verzinsung der Geschäftsguthaben richtet sich nach § 21a GenG. Die Zinsen werden nach Feststellung des Jahresabschlusses ausbezahlt. Ist in der Bilanz der Genossenschaft für ein Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag oder ein Verlustvortrag ausgewiesen, der ganz oder teilweise durch die Ergebnisrücklagen, einen Jahresüberschuss und einen Gewinnvortrag nicht gedeckt ist, so dürfen in Höhe des nicht gedeckten Betrags Zinsen für dieses Geschäftsjahr nicht gezahlt werden. Fällt die Zinszahlung deshalb ganz oder teilweise aus, so soll der Vorstand die Verzinsung in den Folgejahren angemessen erhöhen. (9) Ansprüche auf Auszahlung von Gewinnen, Rückvergütungen und Auseinandersetzungsguthaben verjähren in zwei Jahren ab Fälligkeit. Die Beträge werden den Rücklagen zugeführt.

§ 17 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen, deren Veröffentlichung vorgeschrieben ist, erfolgen unter der Firma der Genossenschaft im elektronischen Bundesanzeiger.

Aufnahmekriterien **für Wohnungsvergaben der Genossenschaft Uns Oog**

1. Die Genossenschaft vermietet die Wohnungen nach folgenden Belegungsbedingungen:
 - **2-Zimmer-Wohnung:** ein Erwachsener, zwei Erwachsene, ein Erwachsener plus ein Kind
 - **3-Zimmer-Wohnung:** zwei Erwachsene, zwei Erwachsene plus ein Kind, ein Erwachsener plus ein Kind, ein Erwachsener plus zwei Kinder
 - **4-Zimmer-Wohnung:** zwei Erwachsene plus ein Kind, zwei Erwachsene plus zwei Kinder, ein Erwachsener plus zwei Kinder, ein Erwachsener plus drei Kinder
 - **5-Zimmer-Wohnung:** zwei Erwachsene plus zwei Kinder, zwei Erwachsene plus drei Kinder, ein Erwachsener plus drei Kinder, ein Erwachsener plus vier Kinder
2. Bei 25% der Wohnungen kann von den Anforderungen nach Nr. 1 abgewichen werden.
3. Die Anforderungen nach Nr. 1 gelten nur die Personen, die dem Haushalt einer Wohnung der Genossenschaft als Dauerwohner mit alleinigem Wohnsitz in der Genossenschaft auf Langeoog angehören.
4. Stehen der Genossenschaft bei der Vergabe einer Wohnung mehrere potentielle Bewohner, die den Kriterien entsprechen, zur Verfügung, so sind diejenigen Personen vorzuziehen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation eine besondere Notwendigkeit bezüglich der Verbesserung ihrer Wohnsituation auf Langeoog nachweisen können.
5. Die Genossenschaft vergibt die Wohnungen ausschließlich an Personen, die bei Abschluss des Miet- bzw. Nutzungsvertrages über keinen bedarfsgerechten Immobilienbesitz sowie über keine bebaubaren Grundstücke auf Langeoog verfügen.
6. Die Genossenschaft vergibt die Wohnungen ausschließlich an Personen, die während der Nutzung der Wohnung ihren alleinigen Wohnsitz – ohne weitere Wohnsitze – in dem Wohnprojekt der Genossenschaft haben und ihren Lebensunterhalt kontinuierlich auf der Insel Langeoog erzielen.

7. Die Genossenschaft verlangt eine schriftliche und persönliche Erklärung der Mieter bzw. Nutzer von Wohnraum, dass ein alleiniger Wohnsitz aller Haushaltsmitglieder mit Lebensmittelpunkt auf Langeoog besteht bzw. bei Abschluss des Miet- bzw. Nutzungsvertrages bestehen wird und kein bedarfsgerechter Immobilienbesitz sowie kein Besitz von bebaubaren Grundstücken auf Langeoog vorhanden ist.
8. Die Genossenschaft stellt nur Mitgliedern Wohnungen zur Verfügung.
9. Die Genossenschaft stellt sicher, dass die Wohnungen nicht zum Ferienwohnen oder Zweitwohnen genutzt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Uns Oog eG i.Gr.

Kostenaufstellung Innere Erschließung Internatsgelände

Beleuchtung	42.576,08
Straßenbau	385.348,48
Regenwasser	106.125,92
Gesamt	534.050,48
Planungskosten 20 %	106.810,10
Bauüberwachg Schätzg	66.500,00
Wert Straßengrdstück 876 qm	
20,00 € x 876 qm	17.520,00
Zwischensumme	724.890,58
Gemeinde 10 %	-72.488,06
Rest Straßenanlieger	652.392,52

Gesamtfläche	10.184,00
Straße	-876,00
Rest	9.308,00
Kosten je qm	70,09

Aufteilung	Fläche	Kosten	Flächenant %
Uns Oog	4.265,22	298.926,25	45,82
Gemeinde	5.042,78	353.466,27	54,18

Berechnung	Gesamt	Uns Oog	Gemeinde
Fläche	9.308,00	4.265,22	5.042,78
Wohngebiefaktor 1,5	13.962,00	6.397,83	7.564,17
Geschosse			
12,75:3,5=3,64, enspr 4			
Multiplikator Geschosse 2	27.924,00	12.795,66	15.128,34

Flächen Internatsgelände Kataster

142/2	1.635,00
164/22	816,00
164/21	13.454,00
gesamt	15.905,00

164/21	zeitlegt	
164/61	3.536,00	3.536,00
164/62	1.819,00	1.819,00
164/63	1.101,00	1.101,00
164/64	643,00	643,00
164/65	5.484,00	2.209,00 Anteil B-plan
164/66	876,00	876,00 Straße
	13.459,00	10.184,00

Anteil Uns Oog		
164/61	3.536,00	3.536,00
164/63	86,22	
164/64	643,00	729,22 verschmolzen
	4.265,22	4.265,22

17.4.8

Erbbauerechtsvertrag					
Grundstücksgröße m²	4.265,22				
Grundstückspreis/m² in €	200,00				
Grundstückspreis absolut €	853.044,00				
Erbbauzinsatz 2 %	0,02				
jährlicher Erbbauzins €	17.060,88				
Erbbauzinsübers 99 J	1.689.027,12				
Erbbauzins/Jahr	17.060,88				
Ablösevereinbarung					
Kosten je Einheit	23,36				
vervielfachte	4.265,22				
Grundstücksfl	12.795,66				
Summe	298.906,62				
e/Flächeneinh.	23,36				
jährliche Ablöse	3.019,26				
Ges-sum/99 J					
m. Altlasten					
Ablöse/Jahr	3.019,26				
Erbbauzins	17.060,88				
Gesamtbetrag	20.080,14				

