



## Sitzungsvorlage

TOP 10 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>06.06.2024</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Hauptamt	Sitzungsnummer:	Rat/2024/008
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2024/095

## Nutzungsüberlassungsvertrag Kindertagesstätte im Rahmen der Rückgabe der Trägerschaft für die Kindertagesstätte

### Sachvortrag:

Im Rahmen der Rückgabe der Trägerschaft für die Kindertagesstätte an den Landkreis Wittmund ist eine Regelung zur Nutzungsüberlassung der Einrichtung für den Landkreis bzw. einen künftigen Betreiber erforderlich.

Hierzu hat am 22.02.2024 eine Begehung der Einrichtung mit dem Landesjugendamt, Vertretern des Landkreises und dem Gemeindeunfallversicherungsverband stattgefunden. Hintergrund war das Erlöschen der Betriebserlaubnis beim Wechsel des Trägers. Für den Landkreis waren alle erforderlichen Fachbereiche wie Bauamt/Brandschutz, Veterinär- und Gesundheitsamt sowie das Jugendamt vertreten. Ziel war die Klärung von möglichen Problemen bei der Neubeantragung der Betriebserlaubnis durch einen neuen Träger. Aus keinem der Fachbereiche kamen Bedenken für eine Neuerlangung der Betriebserlaubnis. Baumaßnahmen sind nicht erforderlich, alle Bestimmungen werden nach dem Kenntnisstand der Inselgemeinde eingehalten. Der Fachbereich Bauen hat am 26.02.2024 schriftlich bestätigt, dass bei dieser Prüfung aus der Sicht des Bauordnungsrechtes und des vorbeugenden Brandschutzes keine Abweichungen von der bestehenden Baugenehmigung noch bedenkliche Zustände festgestellt wurden. Gegen den Weiterbetrieb der Kindertagesstätte bestehen somit keine Bedenken. Die Einrichtung wurde sehr gelobt und der neue Träger wird jederzeit uneingeschränkt eine neue Betriebserlaubnis erhalten.

Der Landkreis drängt auf eine zügige Abwicklung auch im Hinblick auf das Interessenbekundungsverfahren und die Verhandlungen mit einem neuen Betreiber. Eine Beschlussfassung ist im Kreisausschuss am 11.06.2024 vorgesehen. Insofern wurde in gemeinsamer Abstimmung mit dem Landkreis eine Nutzungsvereinbarung erstellt. Diese ist zunächst auf 30 Jahre ausgelegt und so aufgebaut, dass keine Einzelzahlungen erfolgen und lediglich eine jährliche Gesamtabrechnung erfolgt. Dies immer im Hinblick auf die parallel abzuschließende Kostenvereinbarung in Anlehnung an die Regelung zwischen dem Landkreis und den anderen Kommunen, so dass auch künftige Änderungen berücksichtigt sind.

Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Inselgemeinde die verschiedenen Dienstleistungen rund um den Betrieb mangels Personals nicht leisten kann und der Landkreis dies somit selbst organisieren muss. Dies wird zu Kosten führen, die bisher nicht oder nur gering angefallen sind, weil die Leistungen bereits seit Jahren durch die Inselgemeinde nicht mehr für die Einrichtung erbracht werden konnten. Dabei handelt es sich insbesondere um die Verkehrssicherungspflicht, die nur noch rudimentär darstellbar war und z.B. im Winterdienst immer die Gefahr barg, dass Unfälle passieren.

Der Entwurf war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht abschließend abgestimmt, da noch Fragen offen waren. Eine Rückmeldung des Landkreises steht noch aus. Insofern ist derzeit nur der aktuelle Entwurf beigefügt. Der abschließende Entwurf soll vor der Sitzung erstellt sein.

Analog zur Beschlussfassung des Landkreises im Kreisausschuss erfolgt die Beschlussfassung über die Nutzungsvereinbarung, wie bei Verträgen dieser Art üblich, im Verwaltungsausschuss. Die Beschlussfassung über die Kostenvereinbarung erfolgt gemäß der bisherigen Praxis zu den Kostenvereinbarungen mit dem Landkreis im Rat.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt,

die Verwaltung mit dem Abschluss der Nutzungsvereinbarung in der abschließend vorgelegten Version vom ..... zur weiteren Nutzung der Kindertagesstätte im Rahmen der Rückgabe der Trägerschaft durch den Landkreis bzw. einen vom Landkreis beauftragten Betreiber zu beauftragen.

Langeoog, den 30.05.2024

#### **Anlagen:**

## Nutzungsüberlassungsvertrag

zwischen

der Inselgemeinde Langeoog, vertreten durch die Bürgermeisterin Heike Horn,  
Hauptstraße 28, 26465 Langeoog

- im Folgenden "Inselgemeinde" -

und

dem Landkreis Wittmund, vertreten durch den Landrat Holger Heymann, Am Markt 9,  
26409 Wittmund

- im Folgenden "Landkreis" -

### Präambel:

Dem Landkreis obliegt auf seinem Gebiet kraft Gesetzes die Versorgung mit Kindertagesstätten ("KiTa"). Auf der Grundlage des SGB VIII - Kinder- und Jugendhilfe - und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes des SGB VIII war die Aufgabe der Betreuung und Förderung von Kindern in Kindertagesstätten für den Bereich der Inselgemeinde Langeoog aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Landkreis und den kreisangehörigen Kommunen vom 29. Juni und 7. Juli 2022 auf die Inselgemeinde übergegangen. Diese Vereinbarung ist zwischenzeitlich seitens der Inselgemeinde Langeoog gekündigt worden und läuft zum 31. Dezember 2024 aus. Infolgedessen fällt die Zuständigkeit für diese Aufgabe zurück an den Landkreis. Dieser übernimmt dementsprechend die Trägerschaft für die kommunale Kindertagesstätte der Inselgemeinde. Im Wege dieses Nutzungsüberlassungsvertrages - und mithin im Vereinbarungswege - soll dem Landkreis Wittmund das Nutzungsrecht an dem in der **Anlage 1b** aufgeführten Teil des Grundstücks der Kindertagesstätte (Flurstück Gemarkung Langeoog, Flur 1, Flurstück 4/105, Grundbuch Langeoog Blatt 571) eingeräumt werden.

Des Weiteren hat die Inselgemeinde Langeoog zusätzlich zu dem in ihrem Eigentum befindlichen vorgenannten Grundstück gemäß der **Anlage 1b** eine weitere Teilfläche vom Land Niedersachsen, Domänenverwaltung, Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Gartenstr. 4, 26506 Norden als Außenfläche der KiTa (Spielplatz) angepachtet (Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Langeoog, Flur 1, Flurstück 4/188, Grundbuch Langeoog, Blatt 548). Diese Fläche ist der **Anlage 1c** zu entnehmen.

Gegenstand des nachfolgenden Vertrages ist demzufolge die Einräumung einer dauerhaften Nutzungsberechtigung an dem für den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Grund und Boden sowie den darauf errichteten und für den Betrieb der Kindertagesstätte bereitgestellten Bauwerken (§ 94 BGB) mit sämtlichen Bestandteilen (§ 95 BGB) und dem gesamten Zubehör (§ 97 BGB) . Die Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes nebst der dazugehörigen Zuwegung und dem separaten Treppenhaus sowie das Gebäude mit den Abstellräumen der Wohnungen sind ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Vertrages. Die diesen Vertrag betreffenden Umrisse der gesamten Außenflächen sind der **Anlage 1d** zu entnehmen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

## § 1

### Vertragsgegenstand und Vertragszweck

1. Die Inselgemeinde überlässt dem Landkreis das sich aus der Präambel und der **Anlage 1b** ergebenden KiTa-Grundstück sowie die sich aus den **Anlagen 1c und 1d** ergebenden KiTa-Objekte/-Teilflächen (= KiTa-Innenräume incl. separate Zuwegungen und zusätzlich angepachtete Außenbereiche) einschließlich deren wesentliche und unwesentliche Bestandteile und sämtlichem Zubehör (insbesondere KiTa-Einrichtungsgegenstände), die Grundstücke und Objekte/Teilflächen nachfolgend sind insgesamt als "Grundstücke" bezeichnet, zum Betrieb einer Kindertagesstätte, den er selbst durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.
2. Die in §1 Abs. 1 genannten KiTa-Einrichtungsgegenstände werden in der **Anlage 3** (Inventarliste) detailliert aufgelistet.

3. Die zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns vorhandene EDV-Hardware (Bildschirme, Tastaturen, Rechner, Drucker, Kopierer, Router, etc.) wird zur Nutzung überlassen. Die Software und das Netzwerk sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und müssen vom Landkreis eigenständig bereitgestellt werden. Für die Unterhaltung, Instandsetzung und ggf. Ersatzbeschaffung und die daraus resultierenden Kosten ist der Landkreis auf eigene Kosten verantwortlich.
4. Der Landkreis tritt in alle mit Dritten (hier insbesondere: Land Niedersachsen/Domänenverwaltung) bestehenden Pachtverträgen bezüglich der in der Präambel und § 1 Absatz 1 und **Anlage 1c** genannten Grundstücke ein bzw. führt diese fort. Die Mietverträge der Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes sind von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen. Die Mietwohnungen verbleiben im wirtschaftlichen und zivilrechtlichen Eigentum der Inselgemeinde. Etwa erforderliche Zustimmungen der Dritten holt der Landkreis ein. Eine Liste der Pachtverträge ist als **Anlage 2** beigefügt. Der Landkreis hält die Inselgemeinde von sämtlichen Ansprüchen aus den mit Dritten geschlossenen Pachtverträgen über Baulichkeiten auf den Grundstücken, Grundstücksteilen oder ganzen Grundstücken nach Maßgabe dieses Vertrages frei.
5. Die Nutzfläche der Räumlichkeiten der KiTa wird mit 752m<sup>2</sup> vereinbart und wird als Grundlage für die Berechnung der Nutzungsentschädigung und der Betriebskosten, sofern diese nach Flächenanteil abgerechnet werden, herangezogen.
6. Der Landkreis hat das Recht, das gemeindeeigene Grundstück (**Anlage 1b**) während der Vertragsdauer zu nutzen. Die Inselgemeinde verzichtet für die Laufzeit dieses Vertrages auf die eigene Wahrnehmung der Rechte als Eigentümerin, es sei denn, dies ist zur Erfüllung dieses Vertrags oder der bestehenden Mietverträge für die im Obergeschoss des Gebäudes befindlichen Wohnungen erforderlich. Das Recht zur Nutzung des von der Inselgemeinde angepachteten Grundstücks des Landes Niedersachsen (**Anlage 1c**) ergibt sich aus einer gesonderten Vereinbarung (siehe § 1 Absatz 4), die eine abweichende Laufzeit beinhaltet.

## **§ 2**

### **Zustand des Vertragsgegenstandes**

1. Der Landkreis hat den Vertragsgegenstand im Vorfeld besichtigt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Vertragsobjekt in diesem Zustand übergeben wird und dieser Zustand vertragsgemäß ist.
2. Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses ggf. vorliegende Mängel festgehalten werden und ggf. die Verpflichtung zur Beseitigung dieser Mängel geregelt wird.

## **§ 3**

### **Vertragsbeginn und Besitzübergang**

1. Der Besitz geht am 1. Januar 2025 auf den Landkreis über und besteht aufgrund der Nutzung durch den in die Zuständigkeit des Landkreises fallenden KiTa-Betrieb fort.
2. Durch Abschluss dieses Vertrages geht der Besitz auf den Landkreis über bzw. besteht der (übergegangene) Besitz fort und gehen sämtliche Rechte und Pflichten, Gefahren, Nutzungen und Lasten auf den Landkreis über.
3. Der Landkreis ist mit Vertragsbeginn für die Verkehrssicherheit der überlassenen Grundstücke einschließlich aller darauf befindlichen Anlagen und Gebäude verantwortlich. Dazu gehören insbesondere auch die Reinigungs-, die Schneeräum- und die Streupflicht. Satz 2 gilt für etwaige den Eigentümer betreffende Reinigungs-, Schneeräum-, und Streupflichten auf an die überlassenen Grundstücke angrenzende öffentliche Straßen- und Wegeflächen entsprechend. Die Streu- und Räumungspflicht ergibt sich aus der Verordnung über Art und Umfang von Straßenreinigung der Inselgemeinde Langeoog vom 18.12.1997 sowie der Straßenreinigungssatzung der Inselgemeinde Langeoog vom 18.12.1997 in der jeweils gültigen Fassung. Der Landkreis hält die Inselgemeinde von allen Ansprüchen Dritter frei, die diese wegen einer Verletzung der in diesem Absatz geregelten Pflichten stellen. Die Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes nebst der dazugehörigen Zuwegung und dem separaten Treppenhaus sowie das

Gebäude mit den Abstellräumen der Wohnungen sind von diesen Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

#### **§ 4**

##### **Dauer des Vertragsverhältnisses und Fortsetzung mit neuem Eigentümer**

1. Das Vertragsverhältnis nach Maßgabe dieses Vertrages beginnt am Tage des Übergangs der Trägerschaft (1. Januar 2025) und besteht für eine Festlaufzeit von 30 Jahren. Es verlängert sich sodann jeweils um ein weiteres Jahr, ohne dass es einer entsprechenden Vereinbarung bedarf. Nach Ablauf des ersten Zeitraums kann jede Vertragspartei den Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende des jeweiligen KiTa-Jahres – erstmalig zum 31.12.2054 – kündigen. §§ 10 und 11 bleiben unberührt.
2. Die freie Veräußerung bleibt dem (zivilrechtlichen) Eigentümer unbenommen. § 566 BGB gilt für diesen Nutzungsüberlassungsvertrag entsprechend.

#### **§ 5**

##### **Nutzungsentschädigung, Betriebskosten und Erstattung geringwertiger Wirtschaftsgüter**

1. Zur Vereinfachung der Abrechnungsmodalitäten im Zuge der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Langeoog und dem Landkreis Wittmund über Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb von Kindertagesstätten (im Folgenden: KiTa-Kostenvereinbarung) wird die Nutzungsentschädigung derzeit nur kalkulatorisch angesetzt, aber nicht monetär berechnet. Grundlage dafür ist die noch abzuschließende KiTa-Kostenvereinbarung beider Vertragsparteien. Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass bei einer Änderung der vorgenannten Vereinbarung die Abrechnungsmodalitäten neu angesetzt werden müssen, woraus sich auch eine tatsächliche Zahlungspflicht der Nutzungsentschädigung ergeben kann.
2. Für die Nutzungsüberlassung der in **Anlage 1b, 1c und 1d** bezeichneten KiTa-Grundstücke einschließlich deren wesentliche und unwesentliche Bestandteile und sämtlichem Zubehör zahlt der Landkreis der Inselgemeinde eine jährliche

Nutzungsentschädigung von 96,- EUR/m<sup>2</sup> brutto pro Jahr, d.h. insgesamt 72.192,- EUR brutto jährlich.

3. Der Landkreis trägt mit dem Besitzübergang nach Maßgabe dieses Vertrages sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Das sind insbesondere und zumindest Nachstehende:
  - Bewirtschaftungskosten, wie u.a. öffentliche Abgaben (derzeit beispielsweise Abfall-, Straßenreinigungs- und Abwassergebühren), Versicherungsbeiträge (Sach- und Haftpflicht), Kosten für die Entsorgung Müll und Drank, etc.
  - Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs- und Gasleitungen, etc. als sonstige Betriebskosten
  - Kosten der Wartung von Feuerlöscheinrichtungen einschließlich des Austauschs von Löschmitteln
  - sonstige Kosten, die mit dem Betrieb zusammenhängen (z.B.: Kosten für die Fachkraft für Arbeitssicherheit)

Die Aufzählung ist rein beispielhaft und verpflichtet die Inselgemeinde nicht, entsprechende Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen neue Betriebskosten, so können diese von der Inselgemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.
5. Der Landkreis schließt für die Dauer der Nutzung der Grundstücke (Anlage 1b und 1c) die erforderlichen Ver- und Entsorgungsverträge, soweit möglich, direkt mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen ab und hält die Inselgemeinde im Übrigen von sämtlichen Ansprüchen frei.
6. Da sich in dem Gebäude der KiTa weiterhin auch Mietwohnungen der Inselgemeinde befinden, wird die Inselgemeinde für das Objekt eine Sach- und Haftpflichtversicherung unterhalten und die Versicherungsprämien auf den Landkreis gemäß dem vereinbarten Verteilungsmaßstab des Vertrages (siehe § 5 Abs. 7) umlegen.
7. Die Betriebskosten von gemeinschaftlich genutzten Flächen (hier KiTa und Wohnungen) werden verhältnismäßig geteilt, und zwar dergestalt, dass die hierfür errechneten Werte im Verhältnis zur angemieteten Fläche verteilt werden.

8. Die Inselgemeinde rechnet über von ihr verauslagte Betriebskosten jährlich auf Grundlage der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gegenüber dem Landkreis ab. In die Berechnungsgrundlagen wird auf Antrag Einsicht gewährt. Im Übrigen gilt Mietrecht (BGB) entsprechend.
9. Der Landkreis hat die Reinigung der Räumlichkeiten und der angemieteten Außenflächen in Eigenregie und auf eigene Kosten zu beauftragen.
10. Der eingezäunte Bereich des Vertragsgegenstandes (**Anlage 1d**) ist vom Landkreis auf eigene Kosten zu unterhalten, zu pflegen und ggf. instand zu setzen. Die Beschaffung der notwendigen Arbeitsgeräte und -Materialien obliegt dem Landkreis auf eigene Kosten.

## § 6

### Nutzungsumfang

1. Das Nutzungsrecht des Landkreises besteht in dem Recht, über und unter Erdgleiche der in der Anlage bezeichneten Grundstücke die gegenwärtig vorhandenen und künftig vom Landkreis zu errichtenden und zu ändernden Baulichkeiten unter Einschluss der vorhandenen Pflasterungen (im Folgenden "Bauwerke" genannt) zu besitzen und im Rahmen seines Betriebes einzusetzen.
2. Das Nutzungsrecht des Landkreises erstreckt sich auch auf das Zubehör (Hinweis auf § 97 BGB), das zum Verbrauch überlassen wird, auf die Freiflächen sowie auf die Grundstücke selbst mit sämtlichen Bestandteilen.
3. Die in Absatz 1 und 2 dieser Vorschrift genannten Gegenstände sind in der Anlage 1b und 1c nach Grundstücken bezeichnet und umfassen alle bezeichneten Gegenstände, die sich dort am Tage des Vertragsbeginns befinden (sachenrechtliche Konkretisierung). Sollten sich in der Zukunft Änderungen bezogen auf die Größe und die Lage der in der Anlage bezeichneten Bauwerke und Freiflächen ergeben, gilt die entsprechende Anpassung auch für diesen Vertrag als vereinbart. Neue Grundstücke und neues Zubehör sowie neue bewegliche Sachen erwirbt der Landkreis selbst und auf eigene Kosten in eigener Zuständigkeit und zu eigenem (wirtschaftlichen und zivilrechtlichen) Eigentum.
4. Inselgemeinde und Landkreis sind sich darüber einig, dass alle beweglichen Gegenständen (Zubehör, insbesondere Ausstattung und GWGs und sonstige bewegliche Sachen), die sich am 1. Januar 2025 auf den in **Anlage 1b, 1c und 1d**

bezeichneten Grundstücken befinden, dem Landkreis zur weiteren Nutzung überlassen werden. Reparaturen und Ersatzbeschaffungen bezüglich des Inventars hat der Landkreis auf eigene Kosten während der Vertragslaufzeit durchzuführen. Der Landkreis trägt sämtliche Lasten, die mit der Nutzung einhergehen.

5. Der Landkreis darf die überlassenen Grundstücke und die darauf vorhandenen Bauwerke nur für den Betrieb der Kindertagesstätte sowie diesen im weitesten Sinne zugeordnete oder dienende, auch wirtschaftliche Tätigkeiten benutzen. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Berechtigung, Untermietverträge abzuschließen. Eine Untervermietung darf allerdings nur mit der vorherigen Zustimmung der Inselgemeinde erfolgen. Von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen ist die Untervermietung an einen vom Landkreis beauftragten freien Träger der Kindertagesstätte, diese ist der Gemeinde lediglich im Vorfeld anzuzeigen.

## **§ 7**

### **Unterhaltung / Instandhaltung / Instandsetzung**

1. Schönheitsreparaturen sowie während der Vertragslaufzeit anfallenden Unterhaltungs- sowie kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Vertragsgegenstand bis zu einem voraussichtlichen Auftragswert in Höhe von € 2.999,- (netto) beauftragt und trägt der Landkreis. Diese Maßnahmen beschränken sich dabei auf anfallende Arbeiten innerhalb des Gebäudes und der Freiflächen, die üblicherweise durch einen Hausmeister erledigt werden könnten (z.B. kleinere Installateur- und/oder Sanitärarbeiten; Malerarbeiten; kleinere Tischlerarbeiten wie Gangbarmachung von Türen, Fenster und Beschläge; kleinere Elektronikarbeiten wie Reparatur/Austausch von Leuchten, Schaltern, etc.).
2. Die Inselgemeinde beauftragt und trägt auf seine Kosten die größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Bausubstanz und an den baulichen Anlagen, die über die üblicherweise durch einen Hausmeister zu erledigen Aufgaben hinausgehen, ab einem voraussichtlichen Auftragswert in Höhe von € 3.000,- (netto). Dazu gehören beispielsweise der Austausch einer abgängigen Heizungsanlage; der Austausch von abgängigen Fenstern und Türen, Arbeiten an

strukturellen Elementen wie Mauerwerk, Tragwerk, Dämmung, Dach, Leitungsschäden, etc.

3. Die in Absatz 1 und 2 genannten Beträge orientieren sich an den Wertgrenzen des Vergaberechts (Direktvergabe/Freihändige Vergabe für Bauleistungen) und der Niedersächsischen Wertgrenzenverordnung (NWertVO) in ihrer jeweils aktuellen Fassung und werden bei Änderungen letzterer entsprechend angepasst.
4. Bauliche Veränderungen durch den Landkreis bedürfen im Vorfeld der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Inselgemeinde.

## § 8

### Betreten der Räume

1. Der Landkreis hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, dass die Inselgemeinde, von ihr Beauftragte, Sachverständige und sonstige berechtigte Interessenten den Vertragsgegenstand zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs, usw. - nach Voranmeldung - besichtigen können.
2. In Fällen von akuter Gefahr ist das Betreten ausdrücklich zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

## § 9

### Bauwerke des Landkreises oder Dritter

1. Der Landkreis hat das Recht, auf den zur Nutzung überlassenen Grundstücken der **Anlage 1b, 1c und 1d**) – selbst oder durch Dritte (z.B. dritte KiTa-Betreiber) – Bauwerke zu errichten, zu haben und vorhandene Baulichkeiten zu verändern, zu ergänzen oder zu beseitigen.
2. Der Landkreis verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrages sämtliche Grundstücke und darauf errichtete Bauwerke der **Anlage 1b, 1c und 1d**), soweit sich das Nutzungsrecht darauf bezieht, (unbeschadet Absatz 1) auf eigene Kosten in verkehrssicherem Zustand zu erhalten.
3. Der Landkreis ist verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke (unbeschadet Absatz 1) dauernd zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden auf seine Kosten versichert zu halten.

4. Zerstörung der Bauwerke:

- a) Werden die vorbezeichneten Bauwerke durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Landkreis im Rahmen der ihm gesetzlich obliegenden Aufgaben verpflichtet, anstelle des zerstörten Bauwerks ein wirtschaftlich gleichwertiges Bauwerk innerhalb von zwei Jahren auf seine Kosten zu errichten.
- b) Werden die vorbezeichneten Bauwerke durch nicht versicherte Ereignisse zerstört, so ist der Landkreis auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren Gebäudereste auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn er die Bauwerke nicht wieder errichtet. Beginnt der Landkreis innerhalb der Frist von fünf Jahren nicht mit der Errichtung eines anderen wirtschaftlich gleichwertigen Bauwerks, so ist er auf Verlangen des Grundstückseigentümers verpflichtet, den Besitz an dem zerstörten Bauwerk an den Grundstückseigentümer zurückzugeben.
- c) Die Fristen beginnen mit Ablauf des Kalenderjahres der Zerstörung des Bauwerks.

**§ 10**

**Ordentliche Kündigung**

Während der Festlaufzeit dieses Nutzungsüberlassungsvertrages ist eine ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen.

**§ 11**

**Außerordentliche Kündigung**

1. Die Parteien haben jederzeit das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung steht der Inselgemeinde insbesondere dann zu, wenn
  - a) der Landkreis die Grundstücke nicht mehr im Sinne des § 2 dieses Vertrages nutzt und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, dass eine entsprechende Nutzung stattfinden wird;

- b) ein Fall gemäß § 9 Absatz 4 lit. b) Satz 2 dieses Vertrages eintritt;
  - c) der Landkreis wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Verträge wiederholt vorsätzlich oder grob fahrlässig zuwiderhandelt oder wesentlichen Verpflichtungen nicht nachkommt und trotz schriftlicher Mahnung des jeweiligen Grundstückseigentümers den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellt.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung steht dem Landkreis insbesondere dann zu, wenn
- a) der Landkreis das Grundstück nicht mehr im Sinne des § 2 dieses Vertrages nutzen kann oder möchte und dies gegenüber der Gemeinde mit einer mindestens 12-monatigen schriftlichen Vorankündigung mitgeteilt hat,
  - b) ein Fall gemäß § 9 Absatz 4 lit. b) Satz 2 dieses Vertrages eintritt;
  - c) Die Gemeinde wesentlichen Verpflichtungen aus diesem Verträge wiederholt vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht nachkommt und trotz schriftlicher Mahnung den vertragsgemäßen Zustand nicht herstellt.
4. Setzt der Landkreis den Gebrauch des Vertragsgegenstandes fort, so gilt das Vertragsverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechenden Vorschriften des § 545 BGB finden insoweit keine Anwendung.
5. Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## § 12

### Rückgabe des Vertragsgegenstandes

1. Nach erfolgter ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung ist der Landkreis verpflichtet, die zur Nutzung überlassenen Grundstücke gemäß **Anlage 1b, 1c** und **1d** an den (zivilrechtlichen) Eigentümer zurückzugeben.
2. Im Fall der ordentlichen Kündigung sind die zur Nutzung überlassenen Grundstücke sowie die darauf errichteten Bauwerke mit sämtlichen Bestandteilen und dem gesamten Zubehör spätestens bis zum Vertragsablauf herauszugeben. Bei außerordentlicher Kündigung beträgt die Frist zur Herausgabe 6 Monate ab Zugang der Kündigungserklärung zum Ende des Kindergartenjahres.
3. Vor der Herausgabe wird eine gemeinsame Begehung durch die Parteien durchgeführt. Das Ergebnis der Begehung ist in einem Protokoll, das von beiden Seiten unterschrieben wird, festzuhalten.

4. Der Nutzungsgegenstand ist in einem vertragsgemäßen Zustand einschließlich der auf den Zeitpunkt des Vertragsendes zu erstellenden Inventarlisten sowie des Protokolls der Begehung nach Abs. 3 zurückzugeben.
5. Bis zur ordnungsgemäßen Übergabe der Räumlichkeiten sowie der Schlüssel ist die Nutzungsentschädigung weiter zu entrichten. Darüber hinaus haftet der Landkreis der Inselgemeinde für alle weitergehenden Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe.
6. Vom Landkreis getätigte (Neu)Anschaffungen der Ausstattung und/oder Ausrüstung (siehe auch § 6 Abs. 3) können nach vorheriger Absprache zum Ende des Mietverhältnisses durch die Inselgemeinde zum jeweiligen Zeitwert übernommen werden.

### **§ 13**

#### **Wertausgleich**

Bei Beendigung dieses Vertrages durch Zeitablauf gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrages oder durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung nach §§ 10 und 11 dieses Vertrages hat die Inselgemeinde eine Entschädigung an den Landkreis zu zahlen. Als Entschädigung zahlt die Inselgemeinde für die (weiteren) auf sie übergehenden Ausstattungsgegenstände (sonst. Ausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter, GWG) eine Pauschale in Höhe einer vom Landkreis zu ermittelnden Summe aus den Restbuchwerten bzw. (z.B. im Falle von GWG) aus den Durchschnittswerten der Anschaffungen der vergangenen Jahre (analog wie bei Beginn dieses Vertrages).

Bewegliche Sachen sind der Inselgemeinde (zurück) zu übereignen.

### **§ 14**

#### **Mängelhaftung**

1. Die Haftung der Inselgemeinde aufgrund von offenen oder versteckten Sach- oder Rechtsmängeln der überlassenen Grundstücke (Grundstücke, darauf befindliche Anlagen und Bauwerke nebst sämtlichen Bestandteilen und Zubehör) ist ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz und auf den

Ersatz von Aufwendungen, es sei denn, die Inselgemeinde handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig.

2. Die Grundstücke werden in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befinden und den der Landkreis kennt. Der Landkreis erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Beide Seiten gehen davon aus, dass die Grundstücke - wie bisher auch - die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Betriebsgenehmigungen erfüllen.
3. Zum Übergabezeitpunkt werden die dieser Vereinbarung als **Anlage 3** beigefügten, den jetzigen Stand abbildenden Inventarlisten von der Inselgemeinde aktualisiert an den Landkreis übergeben.

## **§ 15**

### **Belastung der Grundstücke**

1. Der Landkreis ist zur Finanzierung nicht auf die Einräumung von Grundschulden an den Grundstücken angewiesen.
2. Die Inselgemeinde wird die vertragsgegenständlichen Grundstücke während der Laufzeit dieses Vertrages ebenfalls nicht mit Grundschulden oder sonstigen Lasten oder Beschränkungen belasten.
3. Der Landkreis hat keine Befugnis, die Grundstücke zu veräußern.

## **§ 16**

### **Sonstige schuldrechtliche Pflichten**

1. Falls der Landkreis auf den Grundstücken in unzulässiger Weise Abfälle behandelt, lagert oder ablagert und der Grundstückseigentümer nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes und der bewirkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Stadt- und Landschaftsbildes verpflichtet wird, so ist der Landkreis verpflichtet, die der Inselgemeinde auferlegten Verpflichtungen zu erfüllen und den Zustand auf seine Kosten zu beseitigen. Der Landkreis hält im Innenverhältnis die Inselgemeinde von allen hieraus resultierenden Ansprüchen und Verpflichtungen frei.

2. Der Landkreis hält die Inselgemeinde darüber hinaus von allen Pflichten frei, die diese als Eigentümerin aufgrund des Bundesbodenschutzgesetzes treffen, sofern diese Verpflichtungen der Nutzung durch den Landkreis zuzurechnen sind.
3. Der Landkreis verpflichtet sich, der Inselgemeinde zur Ermittlung des Wertes von möglicherweise durch den Landkreis neu errichteter Bauwerke zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages Einsicht in seine Bücher zu gewähren.

## **§ 17**

### **Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich ihrer Anlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf die Schriftform selbst.

## **§ 18**

### **Salvatorische Klausel/Gerichtsstand**

1. Alle Streitigkeiten über die Gültigkeit dieser Vereinbarung oder im Zusammenhang mit seinem Gegenstand werden - sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist - ausschließlich und abschließend durch die Gerichtsbarkeit der für den Landkreis Wittmund zuständigen Gerichte entschieden.
2. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung oder ein Teil von ihr unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. Entsprechendes gilt für die Undurchführbarkeit einer Bestimmung oder eines Teiles von ihr. Beruht die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit auf dem zu großen (bzw. zu kleinen) sachlichen, räumlichen, zeitlichen oder anderen Umfang der Bestimmung, so gilt die Bestimmung mit ihrem größtmöglich (bzw. kleinstmöglich) wirksamen und durchführbaren Umfang als vereinbart. Im Übrigen haben die Parteien anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Gehalt der zu ersetzenden Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die ergänzende Vertragsauslegung.

Langeoog, den

---

Inselgemeinde Langeoog -die Bürgermeisterin-

Wittmund, den

---

Landkreis Wittmund -der Landrat-

Anlage 1a = Flurstück im Eigentum der Inselgemeinde (KiTa und Wohnungen)

Anlage 1b = Außengrenzen der gemeindeeigenen KiTa-Flächen

Anlage 1c = Außengrenzen der vom Land Niedersachsen / Domänenverwaltung  
angepachteten KiTa-Flächen

Anlage 1d = Außengrenzen der gesamten KiTa-Flächen

Anlage 1e = Grundriss der Gebäudeflächen (KiTa)

Anlage 2 = Liste der Pachtverträge mit Dritten (Außenbereich der Kita)

Anlage 3 = Inventarliste

Anlage 1a = Flurstück im Eigentum der Inselgemeinde (KiTa und Wohnungen)



Anlage 1b – Außengrenzen der gemeindeeigenen KiTa-Flächen





Anlage 1c – Außengrenzen der vom Land Niedersachsen/Domänenverwaltung angepachteten KiTa-Flächen



Anlage 1d – Außengrenzen der gesamten gemeindeeigenen und angepachteten KiTa-Flächen







**Anlage 2 - Liste der Pachtverträge mit Dritten (Außenbereich der Kita)**

**Anlage 3 – Inventarliste (KiTa-Einrichtungsgegenstände)**