

Nummer ... der Urkundenrolle für 2013

V e r h a n d e l t

zu Esens, am ... 2013

Vor mir dem unterzeichnenden Notar

Harro Lukas  
in Esens

erschienen heute:

1. für die Stadt Esens,
  - a) deren Bürgermeister Klaus Wilbers sowie
  - b) deren Stadtdirektor Jürgen Buß - Am Markt 2, 26427 Esens

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und

2. die Abken-Bau-Utarp Immobilien GbR, vertreten durch die Gesellschafter Erich Rohlf, wohnhaft Esenser Straße 106a, 26489 Ochtersum und Uwe Abken, wohnhaft Börgweg 1a, 26556 Utarp

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

Die Erschienenen, die mir sämtlich von Person bekannt sind, baten mich um die Beurkundung eines

**D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g e s**

**z u m v o r h a b e n b e z o g e n e n**

**B e b a u u n g s p l a n****Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens**

Die Frage des beurkundenden Notars nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 7 BeurkG verneinten sämtliche Erschienenen.

**P r ä a m b e l**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf Grundlage des der Stadt vorgelegten und mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem Grundstück Molkereistraße 19, Gemarkung Esens, Flur 7, Flurstücke 2/3, 3/4 und 81/6 zur Größe von 1.046 m<sup>2</sup> einen Neubau mit einer Praxis für Physiotherapie mit 4 darüber liegenden Wohnungen zu errichten. Hierfür werden auf einer Teilfläche der Flurstücke 2/3, 3/4, 81/6 der Flur 7 (Grundstück Molkereistraße) 9 Parkplätze errichtet. Vorgenannter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße“ der Stadt Esens, die nunmehr nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB durch diesen Durchführungsvertrag miteinander verknüpft werden.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der unter § 4 bestimmten Fristen durchzuführen und die Kosten nach § 8 dieses Vertrages zu tragen.

§ 1

**Gegenstand des Vertrages**

1. Der Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße“ der Stadt Esens nach § 12 BauGB.
  
2. Das Vertragsgebiet besteht aus den Grundstücken im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 2

**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

**Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens

**Anlage 2:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens einschließlich der Begründung

§ 3

**Beschreibung des Vorhabens**

Die Beschreibung des Vorhabens erfolgt in erster Linie über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer gewerblichen Fläche im Erdgeschoss, konkret die Errichtung einer Praxis für Physiotherapie und von 4 barrierefreien Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss. Eine gewerbliche Nutzung für Vergnügungsstätten im Erdgeschoss wird ausgeschlossen. Hierfür werden auf einer Teilfläche der Flurstücke 2/3, 3/4 und 81/6 der Flur 7 9 Parkplätze errichtet. Der Gebietscharakter (Kerngebiet) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und zwar in der Form, dass die Durchführung des Bauvorhabens ermöglicht wird. Die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl werden dem Vorhabenplan angepasst. Werbeanlagen für das Bauvorhaben sind mit der Stadt abzustimmen und bedürfen vor Errichtung der Zustimmung durch die Stadt.

#### **§ 4**

##### **Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet sowie zur Übernahme der hierzu erforderlichen Planungen und aller sonstigen Maßnahmen (wie z.B. nachzureichende Gutachten, Grabenschnitte) nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens 2 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die geplante Bebauung einzureichen und zwar für die gesamte Anlage. Der Vorhabenträger wird spätestens 2 Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung, nicht jedoch vor dem 01.08.2013, mit dem Vorhaben beginnen und dieses

innerhalb von 14 Monaten fertig stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Beginn und Abschluss der Bautätigkeit der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass unter Beginn der Bautätigkeit die Aufnahme der Arbeiten zum Abriss der bestehenden Gebäude zu verstehen ist.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in Folge des Fundes von Bodendenkmalen eine Verzögerung der Durchführung des Vorhabens möglich ist. Dennoch erklärt er, dass das Vorhaben 14 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung fertig gestellt wird, sofern die Verzögerung aufgrund des Fundes von Bodendenkmalen nicht mehr als einen Monat beträgt. Aus wichtigem Grund kann diese Frist verlängert werden. Die Fristverlängerung bedarf der Zustimmung der Stadt.

## § 5

### **Finanzierung**

Unter Bezugnahme auf die positive Bewertung der Vermögensverhältnisse des Vorhabenträgers durch die Oldenburgische Landesbank AG, Firmenkundenbetreuung Norden, vom 19. April 2013, welche als **Anlage** diesem Vertrag beigelegt ist, bestehen seitens der Stadt Esens keine Bedenken an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers.

## § 6

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Straßenzüge Herdetor (Zufahrt) und über die Molkereistraße (Zu- und Abfahrt). Der

Baustellenverkehr wird über die Straße Herdetor und die Molkereistraße geführt.

Im Bereich der öffentlichen Gehwegflächen (Molkereistraße) obliegt während der Bauphase dem Vorhabenträger die Verkehrsicherungspflicht. Die Nutzung dieses Gehwegbereiches kann nicht jederzeit gewährleistet bleiben, Einschränkungen sind mit der Stadt Esens abzustimmen.

Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Vorhabenträger mit dem zuständigen Bauamt der Stadt eine gemeinsame Bestandsaufnahme der Erschließungsanlagen durchzuführen und zu dokumentieren. Für den Fall, dass durch den Baustellenverkehr Schäden eintreten oder eingetreten sind, sind diese durch den Vorhabenträger nach Weisung der Stadt auf seine Kosten zu beseitigen. Die öffentlichen Gehwege entlang der Grundstücke sind spätestens mit Fertigstellung des Vorhabens von dem Vorhabenträger wieder herzustellen.

## **§ 7**

### **Baubeginn und Baudurchführung Gestaltung der Gebäude**

1. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich vom Vorhabenträger anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. Der Vorhabenträger hat bei Erarbeitung des Vorhabenplanes mit der Stadt Esens die Materialgestaltung des Gebäudes (Klinker, Putz, Fassadenplastizität, Fenstergliederung und -ausführung, Sockelausbildung und Gaubengestaltung) und die farbliche Gestaltung der Putzfassaden abgestimmt.

**§ 8****Ausführungsreife**

Der Vorhabenträger hat mit notariellem Kaufvertrag vom 07.05.2013 des beurkundenden Notars Graf Jacobs zu dessen UR-Nr. 94/2013 den Grundbesitz zur Durchführung des Vorhabens erworben. Die Auflassungsvormerkung wurde am 23.05.2013 zugunsten des Vorhabenträgers eingetragen, so dass das Vorhaben ausführungsfähig gesichert ist.

**§ 9****Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Stadt entstehen insoweit keine Kosten. Die Stadt erhebt einen einmaligen vom Vorhabenträger zu zahlenden Pauschalbetrag für Bekanntmachungs- und Versandkosten, Teilnahme an Terminen etc. in Höhe von pauschal 3.000,00 EURO.

**§ 10****Rechtsnachfolge**

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet,

alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen gefährdet ist.

2. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

## **§ 11**

### **Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung einen Satzungsbeschluss zu erlassen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden, § 12 Abs. 6 BauGB. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Frau Margrit Witte als Eigentümerin und Nachbarin des Grundstücks 17, 26427 Esens, gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 „Molkereistraße“ der Stadt Esens über ihre Verfahrenbevoll-

mächtigsten Einwendungen erhoben hat. Sollten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Verwaltungsverfahren) oder in einem späteren Rechtsstreit die Rechtswidrigkeit des vorhabenbezogenen Baubauungsplans Nr. 76 „Molkereistraße“ der Stadt Esens festgestellt werden, sind die Vertragsparteien darüber einig, dass der Vorhabenträger insoweit bereits jetzt auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gleich welcher Art gegenüber der Stadt Esens ausdrücklich verzichtet. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem, der Stadt Esens für den Fall des Unterliegens in einem Normenkontrollverfahren sämtliche insoweit entstehende Gerichts- und außergerichtliche Kosten zu erstatten.

## **§ 12**

### **Unterwerfung und die sofortige Vollstreckung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG der sofortigen Zwangsvollstreckung aus diesem Vertrag wegen der in § 9 übernommenen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 3.000,00 EURO.

## **§ 13**

### **Vertragsänderungen/Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt erhält vier Ausfertigungen, der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsparteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

#### **§ 14**

##### **Geltungsdauer**

Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn bis zum 30. April 2014 weder der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 „Molkereistraße“ der Stadt Esens in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB durch den Landkreis Wittmund erteilt worden ist.

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



Firma  
ABU Immobilien GbR  
Siedlerweg 1  
26556 Utharp

Theo Börgmann  
Osterstraße 14  
26606 Norden

Tel.: 04931 948 205  
Fax: 04931 948 206  
fk.norden@olb.de

19. April 2013  
Kd.-Nr.: 876 66906 00  
(Bitte bei Schriftwechsel angeben)

### Bauvorhaben Molkereistr.19, Esens

Sehr geehrte Herren,

Sie haben uns darüber unterrichtet, dass Sie in Esens auf dem im Betreff genannten Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus (Physiotherapie-Praxis und 4 Eigentumswohnungen) errichten möchten. Die Herstellungskosten werden von Ihnen mit rd. € 1.200.000,00 beziffert.

Aufgrund der langjährigen Geschäftsverbindung zu Ihnen gehen wir davon aus, dass das vorgenannte Investitionsvolumen im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten liegt. Sofern neben vorhandener Liquidität noch Fremdmittel in Anspruch genommen werden sollen, würden wir uns freuen, Sie bei dem Vorhaben begleiten zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Oldenburgische Landesbank AG  
Firmenkundenbetreuung Norden