

(notarielles Rubrum)

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung der nachstehenden Änderungen des am 12.11.2008 abgeschlossenen Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrages:

**Ergänzung zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag
vom 12.11.2008**

zwischen

dem **Landkreis Wesermarsch**,
vertreten durch den Landrat, Michael Höbrink,
dienstansässig: Poggenburger Straße 15, 26919 Brake,
- nachfolgend auch "**Landkreis**" genannt -

und

der **Rhön-Klinikum AG**,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Schweinfurt unter HRB 1670,
vertreten durch den Vorstand,
geschäftsansässig: Schlossplatz 1, 97616 Bad Neustadt an der Saale,
- nachfolgend auch "**Käuferin**" genannt -

und

im Hinblick auf §§ 3 b, 9 und 14 des Vertrages
die **Wesermarsch-Klinik Nordenham GmbH**
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter HRB 100541,
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
Michael Feldmann,
geschäftsansässig: Albert-Schweitzer-Str. 43, 26954 Nordenham
– nachfolgend auch "**WKN**" oder "**Gesellschaft**" genannt -

und

im Hinblick auf § 8 des ursprünglichen Vertrages,
die **RK-Klinik Betriebs GmbH Nr. 37**,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 6032,
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
Herrn Wolfgang Kunz,
geschäftsansässig: Schlossplatz 1, 97616 Bad Neustadt an der Saale,
als Rechtsnachfolgerin der WMK-Service GmbH,
ehemals eingetragen im Handelsregister des AG Oldenburg unter HRB 100750,
- nachfolgend auch „**RK-Klinik**“ genannt -

Der Landkreis und die Käuferin werden nachfolgend einzeln auch als die „**Partei**“ oder gemeinsam als die „**Parteien**“ bzw. die „**Vertragsparteien**“ oder die „**Vertragsschließenden**“ bezeichnet.

Präambel:

Für den Abschluss des Kauf- und Abtretungsvertrages über den Geschäftsanteil der WKN war die mit diesen Verträgen eingegangene Bauinvestitionszusage in Höhe von EUR 20 Millionen für Brandschutz- und Asbestsanierung, zur Etablierung ambulanter, tagesklinischer und MVZ-Strukturen, zum Einbau von Duschen in die Patientenzimmer sowie zur Einrichtung einer Intermediate-Care-Station wesentlicher Vertragsbestandteil. Ferner hat sich WKN verpflichtet, das vereinbarte medizinische Konzept weiterzuentwickeln.

Für eine Weiterentwicklung des medizinischen Konzeptes ist auch eine Flexibilität in der Erweiterung des Krankenhausgebäudes notwendig. Aufgrund der Gestaltung des derzeitigen Krankenhausgebäudes wäre eine Erweiterung des Leistungsspektrums nur unter erheblichen Einbußen in der Effizienz der medizinischen Prozesse möglich, da unter anderem die Wegebeziehungen nicht mehr optimal darstellbar wären.

Ein kompletter Neubau kann jedoch so geplant werden, dass eine Erweiterungsoption nicht dazu führen wird, dass der funktionale Zusammenhang der einzelnen Stationen gestört wird. Die WKN hat sich daher entschlossen, zum Zwecke einer sinnvollen medizinischen Versorgungsstruktur mit entsprechenden Erweiterungsoptionen in einen Neubau zu investieren. Durch den Neubau kann nicht nur die Funktionalität und Effizienz der medizinischen Prozesse, sondern auch das Patientenwohl durch die Errichtung moderner Patientenzimmer gesteigert werden.

Der Landkreis erkennt die Bemühungen der WKN um eine moderne Krankenhaus-Versorgungsstruktur in Nordenham an.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass die Baumaßnahme eine Mindestlaufzeit von 24 Monaten ab Wirksamkeit des Bebauungsplanes in Anspruch nimmt, stimmt der Landkreis daher zu, die vertraglich vorgegebenen Investitionsparameter (Anlage 9 des Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrags vom 12.11.2008) und Investitionszeiten anzupassen.

Des Weiteren ist den Vertragsparteien bekannt, dass WKN für den geplanten Neubau keine Fördermittel erhalten wird.

Die Erschienenen ändern den Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag (Anlage zur UR-Nummer 501/2008 der Notarin J. F. Leffers vom 12.11.2008) daher wie folgt:

Im § 3 a wird folgender Abs. 2 neu eingefügt:

- (2) Die Regelungen unter Abs. 1 gelten nicht für den Fall, dass die Gesellschaft den beabsichtigten Neubau auf dem Gelände des noch nicht verabschiedeten Bebauungsplanes „Wesermarsch - Klinik Nordenham“ realisiert. In diesem Fall vereinbaren die Parteien folgendes:
 - a) Die Gesellschaft ist aufgrund der Vorabinformation grundsätzlich nicht verpflichtet, Fördermittel für Baumaßnahmen zu beantragen.
 - b) Sofern der Gesellschaft Einzelfördermittel für die Baumaßnahme bestandskräftig bewilligt und ausbezahlt werden, erhält der Landkreis von der

Käuferin einen zusätzlichen Kaufpreis (Zusatzkaufpreis) nach folgender Maßgabe:

- aa) Werden der Gesellschaft Fördermittel gezahlt, die ihre **über den Betrag in Höhe von EUR 10 Mio.** aufgewandten finanziellen Mittel vollständig abdecken und sogar darüber hinausgehen mit der Folge, dass ihr eigener finanzieller Aufwand unter den Betrag von EUR 10 Mio. sinkt, so ist für den darüber hinaus gehenden Betrag folgender Zusatzkaufpreis zu erbringen:

Werden der Gesellschaft Fördermittel bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 20 Mio. ausbezahlt und übersteigen diese Fördermittel den eigenen finanziellen Aufwand, entspricht der Zusatzkaufpreis einem Betrag in Höhe von 100 % der die selbst aufgebrauchten Mittel übersteigenden Fördermittel.

Anhand eines Zahlenbeispiels verdeutlicht bedeutet das zuvor Gesagte Folgendes:

Sofern das Investitionsvolumen insgesamt EUR 35 Mio. betragen würde, wären davon EUR 10 Mio. durch den Investitions- bzw. Sanierungszuschuss des Landkreises gedeckt und die übrigen EUR 25 Mio. durch die Käuferin aufzubringen. Sofern der Käuferin für den von ihr selbst aufzubringenden Betrag in Höhe von EUR 25 Mio. Fördermittel bis zu EUR 15 Mio. bewilligt würden, wäre kein Zusatzkaufpreis zuzahlen. Sollten die Fördermittel allerdings über den Betrag von EUR 15 Mio. hinausgehen, so entspräche der Zusatzkaufpreis 100 % desjenigen Betrages, der über denjenigen von EUR 15 Mio. hinausginge.

Werden der Gesellschaft über den vorgenannten Betrag in Höhe von EUR 20 Mio. hinaus Fördermittel ausbezahlt und übersteigen diese Fördermittel den eigenen finanziellen Aufwand im oben genannten Sinne, erhält der Landkreis von dem darüber hinausgehenden Betrag weitere 10 %.

- bb) Wird die Fördermittelhöhe nachträglich verändert, etwa weil ein geringerer oder höherer Aufwand als förderfähig anerkannt wird, wird der Zusatzkaufpreis - ggf. nachträglich - angepasst.
- cc) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Fördermittel in Anspruch zu nehmen, soweit die Bewilligung der Fördermittel kraft Gesetztes oder aufgrund behördlicher Anordnung dazu führt, dass die Gesellschaft bei der

Realisierung der geplanten Investition dem öffentlichen Vergaberecht unterfällt.

- dd) Der Zusatzkaufpreis ist fällig innerhalb von 10 Tagen, nachdem die Fördermittel an die Gesellschaft ausbezahlt worden sind.

§ 3 b Abs. 1 bis 3 erhalten folgende Fassung:

- (1) Der Landkreis zahlt nach Wahl der Käuferin an diese oder an die Gesellschaft als Investitions- bzw. Sanierungszuschuss einen pauschalen Betrag in Höhe von insgesamt 10 Mio. Euro **brutto**. Dieser Betrag kann von WKN wahlweise für die Beseitigung von Brandschutzmängeln oder sonstigen Baumängeln im Altbau, sofern dies für die Betriebssicherheit des Krankenhauses notwendig ist, oder als pauschalen Zuschuss für den Neubau verwendet werden. Soweit der Investitions- und Sanierungszuschuss an die Gesellschaft ausbezahlt wird, hat die Gesellschaft diese Mittel zweckentsprechend zu verwenden.
- (2) (Bleibt unverändert)
- (3) Mit dem unter Absatz 1 vereinbarten Investitions- bzw. Sanierungszuschuss sind ferner etwaige Belastungen von Bauteilen oder Verunreinigungen des Bodens (Altlasten), die von den in Anlage 5.1 e (1) bezeichneten Grundstücken herrühren oder sich in ihnen befinden, von Belastungen mit astbesthaltigen Bauteilen sowie Brandschutzmängel und sonstige Baumängel der im Eigentum von WKN stehenden und/oder von dieser genutzten Gebäude und baulichen Anlagen sowie deren Einrichtung pauschal abgegolten. Im Hinblick auf diese pauschale Abgeltung vereinbaren die Parteien in § 5 keine diesbezüglichen Gewährleistungen.

§ 9 Abs. 1 bis 3 erhalten folgende Fassung:

- (1) Die Gesellschaft verpflichtet sich gegenüber dem Landkreis zur Durchführung von Investitionen in Höhe eines Gesamtrahmens von mindestens Euro 20 Mio. **brutto** („Investitionssumme“). Soweit zur Erfüllung der Investitionsverpflichtung nach diesem § 9 erforderlich, verpflichtet sich die Käuferin, der Gesellschaft die erforderlichen Mittel, soweit diese nicht durch öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, durch Darlehen, Kapitalerhöhungen oder sonstige Kapitalmaßnahmen bis zur Höhe der in vorstehendem Satz 1 genannten Investitionssumme zur Verfügung zu stellen. Die Käuferin verpflichtet sich wiederum, sicherzustellen, dass in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft erforderlichenfalls Beschlüsse gefasst werden, durch die die Geschäftsführung der Gesellschaft angewiesen wird, dass die Gesellschaft die vorgenannte Verpflichtung erfüllt. Der Umfang der Investitionen ergibt sich aus dem (als **Anlage 11**) beigefügten medizinischen Konzept. Die Konkretisierung des Konzeptes obliegt WKN.

Es besteht Einigkeit darüber, dass unter Investitionen in obigem Sinne Investitionen für Baumaßnahmen und solche für die medizinisch-technische Ausstattung sowie die Haus- und Versorgungstechnik zu verstehen sind.

Klargestellt wird insoweit, dass die Investitionsverpflichtung jedenfalls erfüllt ist, wenn die Investitionssumme innerhalb der Investitionsfrist gemäß nachfolgendem Absatz 3 investiert wurde.

- (2) (Bleibt unverändert)
- (3) Die in Absatz 1 vereinbarten Investitionen sind innerhalb von 24 Monaten ab der Wirksamkeit des für die Umsetzung des Neubauvorhabens erforderlichen Bebauungsplanes „Wesermarsch-Klinik Nordenham“ zu tätigen. Die Investitionsfrist verlängert sich um diejenigen Zeiten, die zwischen der Beantragung und der

Erteilung etwa erforderlicher behördlicher Genehmigungen liegen und/oder in denen die Durchführung oder Fertigstellung der Investitionen durch rechtliche oder tatsächliche Ereignisse verzögert wird, die die Gesellschaft nicht zu vertreten hat.

§ 14 Abs. 4 bis 7 erhalten folgende Fassung:

- (4) WKN hat zur Absicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Landkreises in den Grundbüchern in der **Anlage 5.1 e (1)** aufgelisteten Grundstücke veranlasst.

Zur Realisierung des Baubaus wird WKN die sich aus der **Anlage 12** ergebenden Grundstücke erwerben. Unter der Bedingung, dass der Eigentumserwerb vollzogen wurde, verpflichtet sich WKN bereits jetzt unwiderruflich, zur Absicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs des Landkreises eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Landkreises in den Grundbüchern der in der **Anlage 12** aufgelisteten Grundstücke zu bewilligen und zu beantragen.

Der Rückauflassungsvormerkung dürfen im Rang jeweils vorgehen:

- In Abteilung II des Grundbuches: Alle bereits eingetragenen Belastungen sowie alle künftig einzutragenden Wege- und Versorgungsdienstbarkeiten einschließlich Leitungsrechte und
- in Abteilung III des Grundbuches: Alle bereits eingetragenen Belastungen sowie alle noch zu bestellenden Grundpfandrechte, die der Sicherung von Fördermitteln (auch künftig gewährter) bzw. der damit zusammenhängenden Rückforderungsansprüche, etwaigen (auch künftigen) Ansprüchen der VBL oder der Finanzierung von Investitionen für die Wesermarsch-Klinik, d. h. von solchen Aufwendungen dienen, die nicht in einem Geschäftsjahr als Aufwand abgeschrieben werden.

Der Landkreis verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, den Rangrücktritt der vorbeschriebenen Auflassungsvormerkungen in grundbuchtauglicher Form zu erklären, wenn die Gesellschaft dies künftig verlangt, um Wege- oder Versorgungsdienstbarkeiten einschließlich Leitungsrecht in Abteilung II des Grundbuches einzutragen oder um solche Grundpfandrecht in Abteilung III des Grundbuches eintragen zu lassen, die der Sicherung von Fördermitteln bzw. der damit zusammenhängenden Rückforderungsansprüche, etwaigen (auch künftigen) Ansprüchen der VBL oder der Finanzierung von Investitionen für die Wesermarsch-Klinik, d. h. von solchen Aufwendungen dienen, die nicht in einem Geschäftsjahr als Aufwand abgeschrieben werden.

Des Weiteren verpflichtet sich der Landkreis bereits jetzt unwiderruflich, die Löschung der Rückauflassungsvormerkung zu seinen Gunsten in den Grundbüchern in der **Anlage 5.1e (1)** aufgelisteten Grundstücke für den Fall der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung in den Grundbüchern der in der **Anlage 12** aufgelisteten Grundstücke.

Der Landkreis verpflichtet sich ferner, die Löschung einer der vorstehend geregelten Auflassungsvormerkungen zu bewilligen, wenn ein mit einer solchen Auflassungsvormerkung belastetes Grundstück dem Betrieb der Wesermarsch-Klinik tatsächlich nicht mehr dient und die Gesellschaft aus diesem Grund vom Landkreis die Löschung der entsprechenden Auflassungsvormerkung verlangt. Diese Verpflichtung besteht nicht, soweit dieser Umstand auf ein vertragswidriges Verhalten der Gesellschaft im Sinne von Abs. 1 lit. a) zurückzuführen ist. Die Kosten der Löschung der Auflassungsvormerkung trägt die Gesellschaft.

(5) (bleibt unverändert)

(6) WKN hat zur Absicherung des Betreibens des Krankenhauses und der Nutzung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft für Krankenhauszwecke zu Gunsten des Landkreises die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in den

Grundbüchern der in der **Anlage 5.1e (1)** aufgelisteten Grundstücke veranlasst.

Unter der Bedingung, dass der Eigentumserwerb im Hinblick auf die sich aus der **Anlage 12** aufgeführten Grundstücke vollzogen wurde, verpflichtet sich WKN bereits jetzt unwiderruflich, zur Absicherung des Betreibens des Krankenhauses und der Nutzung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft für Krankenhauszwecke zu Gunsten des Landkreises die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der in der **Anlage 12** aufgelisteten Grundstücke wie folgt zu bewilligen und zu beantragen:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, bestehend in der Verpflichtung, auf den Grundstücken Tätigkeiten, die nicht im Zusammenhang mit der Führung eines Krankenhauses stehen, zu unterlassen; ausgenommen sind begleitende Tätigkeiten, die den Krankenhausbetrieb fördern.

Zulässig in diesem Sinne ist insbesondere die Nutzung der Grundstücke für stationäre oder ambulante Einrichtungen (z. B. Medizinische Versorgungszentren im Sinne von § 95 SGB V, Arztpraxen), die der Aufnahme oder Behandlung kranker oder pflegebedürftiger Menschen oder der Vorbeugung oder der Früherkennung von Krankheiten oder der Rehabilitation dienen. Zulässig ist darüber hinaus die Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten auch für krankenhausesferne Nutzungen, sofern und soweit die Hauptnutzung der Grundstücke im Wesentlichen unberührt bleibt, die krankenhausesfremde Nutzung von untergeordneter Bedeutung und als Nutzungsänderung baurechtlich zulässig ist.

Des Weiteren verpflichtet sich der Landkreis bereits jetzt unwiderruflich, die Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu seinen Gunsten in den Grundbüchern der in der **Anlage 5.1e (1)** aufgelisteten Grundstücke für den Fall der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der in der **Anlage 12** aufgelisteten Grundstücke.

Die Verpflichtung zum Rangrücktritt gemäß vorstehendem Absatz 4 gilt entsprechend.

- (7) Es wird bereits jetzt vereinbart, dass die vorstehend vereinbarten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und die Rückauflassungsvormerkungen im gleichen Rang einzutragen sind. Ihre Löschung kann für einzelnen Grundstücke verlangt werden, wenn und soweit diese Grundstücke nicht oder nicht mehr für die Erfüllung der von der Käuferin nach Maßgabe der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen erforderlich sind und der Landkreis nicht ein rechtlich geschütztes Interesse an einem Unterbleiben der Löschung nachweisen kann.