



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	22.08.2012	1057/12 -I/224
---------------------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Einräumung eines Erbbaurechtes für die enwag, energie- und wassergesellschaft mbH, Wetzlar

Anlage/n:

1 Lageplan

Beschluss:

Der Überlassung der im beigefügten Lageplan näher bezeichneten Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 6, Flurstücke 92, 93/11, 17/3 und 19/4, insgesamt ca. 350 qm, an die enwag energie- und wassergesellschaft mbH, Hermannsteiner Straße 1, 35576 Wetzlar, im Wege eines Erbbaurechtes für die Dauer von 28 ½ Jahren sowie einer Option von weiteren 20 Jahren wird zu nachfolgenden wesentlichen Konditionen zugestimmt:

1. Der Erbbauberechtigten wird gestattet, auf dem Erbbaugrundstück die mit Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 17. Oktober 2001 errichtete Wasserkraftanlage, d. h. das Turbinenhaus inklusive Eingangsgebäude mit der darin untergebrachten Turbinenanlage und die in diesem Zusammenhang zur Erfüllung der entsprechenden Auflagen im Genehmigungsbescheid errichteten Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlagen weiter zu betreiben und zu unterhalten.
2. Das Erbbaurecht beginnt rückwirkend am 01.06.2012 und hat eine Laufzeit von

28 ½ Jahren. Es endet somit am 31.12.2040.

3. Die Stadt Wetzlar räumt der enwag energie- und wassergesellschaft mbH ein Optionsrecht zur Fortsetzung des Erbbaurechtes auf weitere 20 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2060 ein, sofern kumulativ folgende Voraussetzungen bei Ablauf der festen Vertragslaufzeit vorliegen:
 - a) Die Einrichtung wird weiterhin ertragsfähig und ordentlich betrieben und eine weitere dauerhafte Fortführung erscheint gesichert. Eine Verwahrlosung der Anlage ist nicht zu befürchten;
 - b) schwerwiegende städtebauplanerische Entwicklungen stehen der Fortführung nicht entgegen.
4. Die vom Erbbaurecht betroffenen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 6, Flurstücke 92, 93/11, 17/3 und 19/4 sind im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil des Vertrages ist, fett umrandet. Zur Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch sind die Grundstücke neu zu vermessen und zu vereinigen. Die Vermessungskosten trägt die Erbbauberechtigte.
5. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Grundstückseigentümer als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen. Der jährliche Erbbauzins beträgt

5 % des Jahresumsatzes der Energieerzeugung,

mindestens jedoch jährlich **2.500,00 EUR** (in Worten: Zweitausendfünfhundert Euro).

Nach Vollzug des Jahresbruttoumsatzes hat die Erbbauberechtigte der Stadt die einschlägigen Abrechnungsunterlagen im darauffolgenden Kalenderjahr jeweils unverzüglich vorzulegen.

Der Erbbauzins ist zu zahlen jährlich spätestens am 28. Februar des darauffolgenden Jahres auf das Konto Nr. 11 005 006 bei der Sparkasse Wetzlar, BLZ 515 500 35 unter Angabe des Produktkontos 0192100.500400000.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zu Gunsten der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin als Reallast im Erbbaugrundbuch an rangerster Stelle einzutragen.

6. Die Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und hat alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art mit Wirkung vom 01.06.2012 zu tragen.

Für Beschädigungen an der Wasserkraftanlage und an der Fischaufstiegsanlage jeglicher Art, insbesondere durch Hochwasser oder Treibgut, wird seitens der Stadt keine Haftung übernommen.

7. Die Stadt ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihr bezeichneten Dritten zu verlangen (Heimfallrecht), wenn:

- a) die Erbbauberechtigte gegen wesentliche Verpflichtungen aus den vorgenannten Bestimmungen dieser Urkunde verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen spätestens drei Monaten die beanstandete Vertragspflicht ordnungsgemäß erfüllt;
 - b) die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist;
 - c) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder wenn die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
 - d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird.
8. Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder wenn die Stadt von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch macht, ist das Erbbaugrundstück im abgeräumten, d. h., im ursprünglichen, unbebauten Zustand, zu übergeben. Die Möglichkeit des Erhaltes der Fischaufstiegsanlage ist zu gegebener Zeit zu überprüfen. Für den Fall, dass die Stadt auf eine Beseitigung der baulichen Anlage verzichtet, um die Baulichkeiten selbst zu nutzen oder einem Dritten zur Nutzung zu überlassen, steht der Erbbauberechtigten eine Entschädigung für diejenigen Baulichkeiten zu, die in Übereinstimmung mit der vorstehend vereinbarten Verwendung oder mit nachträglicher Zustimmung der Stadt errichtet wurden.

Die Entschädigung beträgt zwei Drittel des Verkehrswertes der Gebäude und baulichen Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls bzw. bei Zeitablauf. Der Verkehrswert der Gebäude und baulichen Anlagen soll vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Wetzlar oder von einem von der Industrie- und Handelskammer Wetzlar zu benennenden geeigneten vereidigten Sachverständigen ermittelt werden.

Die sich auf der Grundlage des Verkehrswertes ergebende Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln ist nach Erlöschen oder Übertragung des Erbbaurechts an den Erbbauberechtigten innerhalb von 6 Monaten auszuzahlen.

9. Die Stadt räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Erbbaugrundstück, der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf die Dauer des Erbbaurechtes an dem Erbbaurecht jeweils ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die Vorkaufsrechte werden in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert.

10. Die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt

- a) bei jeder Veräußerung des Erbbaurechts;
- b) bei der Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht, dessen Eintragung der Grundstückseigentümer zugestimmt hat;
- c) bei jeder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grundschuld oder ähnlichem,
- d) bei einer Teilung des Erbbaugrundstücks,

e) zu allen wesentlichen baulichen Veränderungen und der Errichtung etwaiger weiterer Bauwerke,

f) zur Änderung der Nutzungsart,

11. Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baulichen Anlagen (Turbinenhaus inklusive Eingangsgebäude sowie die Fischaufstiegs- und Fischabstiegsanlagen) während der Vertragslaufzeit stets in ordnungsgemäßem und betriebsbereiten Zustand zu erhalten und die Kosten der baulichen Unterhaltung zu tragen. Sie hat Ausbesserungen und Erneuerungen, die hier erforderlich werden, jeweils auf eigene Rechnung unverzüglich vorzunehmen.

Die Stadt ist nach Vorankündigung berechtigt ist, die vorgenannten Anlagen zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

Kommt die Erbbauberechtigte einer Aufforderung des Grundstückseigentümers auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes nicht binnen angemessener Frist nach, so ist die Stadt berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten der Erbbauberechtigten durchführen zu lassen.

12. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Zusammenhang mit dem Betrieb der Wasserkraftanlage uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass keine die Umwelt beeinträchtigenden oder gar gefährdenden Zustände eintreten, dies gilt insbesondere in wasserrechtlicher Hinsicht.

Die baulichen Anlagen sind ausreichend gegen Gefahren zu versichern.

13. Die Erbbauberechtigte trägt sämtliche mit der Erbbaurechtsbestellung zusammenhängenden Kosten und die des Grundbuchamtlichen Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer und die Vermessungskosten. Sie trägt auch alle weiteren in der Folgezeit entstehenden Kosten, die im Zusammenhang mit einer eventuellen Rückübertragung des Erbbaurechtes auf die Grundstückseigentümerin entstehen können.

Wetzlar, den 13.08.2012

gez. Semler

Begründung:

Mit Gestattungsvertrag vom 23.04.2001 zwischen der Stadt Wetzlar und der Hans Günter Klemann und Sebastian Klemann GbR, Wasserkraftanlagen, Hammermühle, 35618 Leun-Lahnbahnhof, wurde der GbR gestattet, auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 6, Flurstücke 92, 93/11 und 17/3 in einer Größe von ca. 250 qm auf eigene Kosten eine Wasserkraftanlage mit einer Turbinenleistung von 160 kW zu bauen, zu unterhalten und den erzeugten Strom gegen Entgelt in das Netz der enwag mbH einzuspeisen. Der Bau mit allen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 17.10.2001 genehmigt. Voraussetzung der Genehmigung war auch die Errichtung einer Fischaufstiegs- und Abstiegsanlage, die sich auf dem benachbarten städtischen Grundstück Flurstück 19/4 befindet. Diese zusätzliche Teilfläche ist somit in die neue vertragliche Ausgestaltung mit aufzunehmen.

Die Wasserkraftanlage ist zwischenzeitlich auf die Wasserkraftwerk Wetzlar GbR, bestehend aus den Gesellschaftern Sebastian Klemann und Rita Bender, übertragen worden. Die Eigentümerin hat nunmehr durch Kauf- und Abtretungsvertrag vom 23.05.2012, Urkundenrolle Nr. 176/12 des Notars Dr. Klaus Werding, Wetzlar, die gesamte Wasserkraftanlage inklusive der Fischaufstiegsanlage mit allen Rechten und Pflichten an die enwag energie- und wassergesellschaft mbH, Wetzlar, veräußert. Der Verkauf erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.06.2012.

Die Wasserkraftanlage befindet sich insgesamt in einem ordentlichen baulichen Zustand; die Verkäufer haben kleinere Reparaturen, insbesondere den geforderten Austausch eines defekten Lochbleches zum Schutz des Fischbestandes, kürzlich durchgeführt. Zahlungsrückstände an die Stadt Wetzlar bestehen nicht. Wasserbehördliche Auflagen wurden erfüllt. Lediglich ein neuer Nachweis über die Funktionsfähigkeit einer Aalabstiegsanlage ist bis zum 31.12.2012 noch zu führen.

Das RP Gießen hat bereits der Übertragung der Rechte und Pflichten des Genehmigungsbescheides aus dem Jahre 2001 auf die enwag zugestimmt. Der Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Wetzlar und der GbR wird aufgelöst und durch einen Erbbaurechtsvertrag mit der enwag mbH als Erwerberin des Wasserkraftwerkes ersetzt. Die enwag mbH als auch die Thüga AG als Mitgesellschafter der enwag sind an der Fortführung in Form eines Erbbaurechtsvertrages interessiert, um auf möglichst lange Sicht die hohen Investitionskosten zu sichern und durch den Ertrag von gewonnener Stromenergie zu kompensieren. Die Übernahme sichert ferner die Möglichkeit, Strom aus regenerativen Energiequellen anzubieten.

Aufgrund der mit dem Kaufvertrag eingegangenen Zahlungsverpflichtung zum 31.07.2012 seitens der enwag an die Wasserkraftwerk Wetzlar GbR wurde der Erbbaurechtsvertrag nach Erörterung im Ältestenrat bereits am 23.07.2012 vor dem Notar Dr. Werding abgeschlossen. Er steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der städtischen Gremien.

Von einem Verkauf der Flächen wurde seitens der Stadt abgesehen, um eine zukünftige Einwirkungsmöglichkeit beizubehalten.

In dem Erbbaurechtsvertrag wird der enwag gestattet, auf den städtischen Grundstücksteilflächen, die aufgrund der notwendigen Eintragung in das Erbbaugrundbuch herausgemessen und vereinigt werden müssen, die Wasserkraftanlage in eigener Regie weiter zu betreiben.

Der Vertrag beginnt rückwirkend am 01.06.2012 und endet am 31.12.2040, was einer Laufzeit von 28 ½ Jahren entspricht. Unter den im Beschlussantrag aufgeführten Bedingungen wird der enwag die Option auf eine Verlängerung um weitere 20 Jahre eingeräumt.

Der jährliche Erbbauzins beträgt unverändert 5 % des Jahresumsatzes der Energieerzeugung, mindestens jedoch jährlich 2.500,00 Euro. Nach Vorliegen der Jahresabrechnungen der Stromeinspeisung wird ein etwaiger Mehrbetrag bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres mit der enwag abgerechnet. In den zurückliegenden Jahren waren jeweils höhere Zahlungen an die Stadt zu leisten.

In dem abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag wurden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes weitere Regelungen in Bezug auf die Geltendmachung des Heimfallanspruches, über den Rückbau der baulichen Anlagen bzw. der Zahlung von Entschädigungsgeldern bei einem Verzicht auf den Rückbau nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages und über die Einräumung von gegenseitigen Vorkaufrechten an dem Erbbaugrundstück bzw. an der baulichen Anlage aufgenommen.