



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	22.05.2014	1988/14 - I/433
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.06.2014		
Bauausschuss	17.06.2014		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	17.06.2014		
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2014		

Betreff:

**Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages
mit dem Turn- und Spielverein 1912 Steindorf e.V.**

Anlage/n:

1 Lageplan
Zustimmung TSV Steindorf e.V.

Beschluss:

Der Überlassung einer Teilfläche von ca. 807 qm aus dem insgesamt 14.630 qm großen städtischen Grundstück Gemarkung Steindorf, Flur 20, Flurstück 158/1, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Hinter dem Ried, an den Turn- und Spielverein 1912 Steindorf e. V., vertreten durch den Vorstand, Kirchplatz 6, 35579 Wetzlar, im Wege eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.
Dem Turn- und Spielverein 1912 Steindorf e.V. (Erbbauberechtigter) wird gestattet, das auf dem Erbbaugrundstück vorhandene vereinseigene Sportheim zur Erfüllung des laut Satzung festgelegten Vereinszweckes dauerhaft weiterhin dort zu belassen, ordnungsgemäß zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren oder zu modernisieren.

2.

Das Erbbaurecht beginnt am 01.07.2014 und hat eine Laufzeit von 50 Jahren. Es endet somit am 30.06.2064.

Die Stadt räumt dem Erbbauberechtigten gemäß § 31 des Erbbaurechtsgesetzes ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf ein.

3.

Die Eintragung des Erbbaurechtes im Grundbuch bedarf der Vermessung des Flurstückes 158/1 und Bildung eines eigenständigen Grundstückes. Die Vermessungskosten trägt der Erbbauberechtigte.

4.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, an den Grundstückseigentümer als laufendes Entgelt auf die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen. Der jährliche Erbbauzins wird auf 3 % des Bodenwertes festgelegt. Unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 10,00 €/qm und einer Flächengröße von 807 qm beträgt der Erbbauzins somit 242,10 €/Jahr.

Der Erbbauzins ist jährlich im Voraus, spätestens am 15. Juli eines jeden Jahres auf ein noch zu benennendes Konto der Stadtkasse Wetzlar, zu zahlen.

Der Erbbauzins wird auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein. Verändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100 jeweils um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Index des Monat Juli 2014, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis auch die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses mit Wirkung des folgenden Jahres.

5.

Sollten sich durch die Vermessung Mehr- oder Minderflächen gegenüber der angenommenen Fläche von 807 qm ergeben, so ist der Erbbauzins entsprechend der Berechnung unter Ziffer 4 neu festzulegen.

6.

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

7.

Der Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und hat alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art mit Beginn des Erbbaurechtsvertrages zu tragen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die baulichen Anlagen (Sport-/Vereinsheim, Außenanlagen, Parkplatz) während der Vertragslaufzeit stets in ordnungsgemäßigem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und die Kosten der baulichen Unterhaltung zu tragen.

Für Beschädigungen und sonstige Sachschäden jeglicher Art wird seitens der Stadt keine Haftung übernommen. Die baulichen Anlagen sind ausreichend gegen Gefahren zu versichern.

8.

Die Stadt ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf einen von ihm bezeichneten Dritten zu verlangen (Heimfallrecht), wenn:

- a) der Erbbauberechtigte gegen wesentliche Verpflichtungen aus den vorgenannten Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und nach einer auf die Geltendmachung des Heimfallanspruchs hinweisenden Mahnung nicht binnen drei Monaten die beanstandete Vertragspflicht ordnungsgemäß erfüllt;
- b) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist;
- c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder wenn die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird,
- e) die Auflösung des Vereins beschlossen und durchgeführt wird.

9.

Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder wenn die Stadt von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch macht, ist das Erbbaugrundstück im abgeräumten, unbebauten Zustand, zu übergeben.

Für den Fall, dass die Stadt auf eine Beseitigung der baulichen Anlagen verzichtet, um die Baulichkeiten selbst zu nutzen oder einem Dritten zur Nutzung zu überlassen, steht dem 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 übertragen des Erbbaurechtes an Dritte an den Erbbauberechtigten innerhalb von 6 Monaten zu zahlen.

10.

Die Stadt räumt dem Erbbauberechtigten auf die Dauer des Erbbaurechtes ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die Vorkaufsrechte werden in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert.

11.

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt

- a) bei jeder Veräußerung des Erbbaurechtes;
- b) bei der Zwangsversteigerung aus einem Grundpfandrecht, dessen Eintragung der Grundstückseigentümer zugestimmt hat;

- c) bei jeder Belastung des Erbbaurechtes 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) bei Änderung des Nutzungszweckes.

12.

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche mit der Erbbaurechtsbestellung zusammenhängende 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 könnten.

Wetzlar, den 23.05.2014

Semler
Stadtrat

Begründung:

Die ehemals selbständige Gemeinde Steindorf hat mit Datum vom 01. Juni 1969 mit dem TSV 1912 Steindorf e.V. einen Benutzungsvertrag über das seinerzeit neu vermessene Grundstück Gemarkung Steindorf, Flur 20, Flurstück 158/1, über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschlossen. Der Vertrag endet somit im Jahre 2019. Dem Turn- und Spielverein wurde gestattet, unentgeltlich die gemeindeeigenen Sportanlagen zu nutzen und in eigener Verantwortung und Kosten ein Vereinsheim zu errichten und zu unterhalten. Sämtliche Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des Grundstückes als auch des Sportheimes wurden vom Pächter übernommen.

An dem Vereinsheim sollen nunmehr umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Finanzierung der Arbeiten werden neben dem Eigenkapital des Vereins und Zuschüssen durch den Landessportbund auch Bankdarlehen benötigt. Aufgrund der gebotenen Eintragung von Sicherheiten für die finanzierende Bank ist es notwendig, dass das gepachtete Grundstück entweder im Rahmen eines neu abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages oder durch Erwerb in den Besitz des TSV Steindorf gelangt. Mit Schreiben vom 21.05.2014 hat der TSV nun mitgeteilt, dass er mit der Verlängerung des Pachtvertrages im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages mit einer Laufzeit von 50 Jahren einverstanden ist.

Damit die Arbeiten in der Sommerpause beginnen können, ist dem TSV an einem kurzfristigen Vertragsabschluss mit Wirkung zum 01.07.2014 sehr gelegen. Die Stadt räumt dem TSV das Recht ein, eine noch zu vermessende Teilfläche des gepachteten Grundstückes Flurstück 158/1, auf der sich das Vereinsheim befindet, im Rahmen eines Erbbaurechtes weiterhin zu nutzen und das Vereinsheim dort zu belassen und zu unterhalten.

Die sich ergebende Restfläche, des vorgenannten Grundstückes, wird dem TSV weiter mit geändertem Vertrag überlassen.

Als jährlich zu zahlender Erbbauzins wurden wie in vergleichbaren Fällen (z.B. bei der SG Eintracht 05 Wetzlar) 3 % des Bodenwertes von 10,00 €/qm in Ansatz gebracht. Bei einer Fläche von ca. 807 qm ist somit ein Erbbauzins in Höhe von 242,10 € zu zahlen, der je nach Veränderung des Verbraucherpreisindex an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Des Weiteren wird der abzuschließende Erbbaurechtsvertrag, die im Erbbaurechtsgesetz enthaltenen Regelungen, hinsichtlich des Heimfallrechtes, des Vorrechtes auf Verlängerung und der Übergabe des Grundstückes nach Beendigung des Vertrages enthalten.