



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.01.2016	2825/16 - I/650
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	18.01.2016		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	25.01.2016		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Erweiterung Erbbaurechtsvertrag
mit dem SC 1923 Niedergirmes e. V.**

Anlage/n:

1 Lageplan
Kopie Erbbaurechtsvertrag vom 23.07.1979

Beschluss:

Der Erweiterung des Erbbaurechtsvertrages vom 23.07.1979, UR-Nr. 721/1979 des Notars Dr. Theodor Schäfer, mit dem Sportclub 1923 Niedergirmes e.V., vertreten durch den Vorstand, Ostendstraße 23, 35584 Wetzlar, durch Zuschreibung einer weiteren Teilfläche von ca. 155 qm aus dem insgesamt 43.071 qm großen städtischen Grundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Flurstück 4/23, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Dammstraße, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der SC 1923 Niedergirmes e.V. (Erbbauberechtigter) ist berechtigt und verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück vorhandene Gebäude (Mittelbau des Sportheimes) zur Erfüllung des laut Satzung festgelegten Vereinszweckes weiterhin dauerhaft dort zu belassen, ordnungsgemäß zu unterhalten und bei Bedarf zu sanieren oder zu

modernisieren.

2.

Das Erbbaurecht über die zusätzliche Fläche beginnt am 01.04.2016 und hat eine Laufzeit von 61 Jahren und 9 Monaten. Es endet somit analog dem ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag vom 23.07.1979 am 31.12.2077.

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 4/23 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 15,00 €/qm und einer Flächengröße von ca. 155 qm beträgt der Erbbauzins für das zusätzliche Erbbaugrundstück somit 69,75 €/Jahr.

Der § 5 des Ursprungsvertrages wird dahingehend geändert, dass als Gesamt-Erbbauzins für beide Flächen in Zukunft ein Betrag in Höhe von 155,25 € zu zahlen ist.

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

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

5.

Sollten sich durch die Vermessung Mehr- oder Minderflächen gegenüber der angenommenen Fläche von 155 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 (Sportheim nebst angrenzender Außenanlagen) während der Vertragslaufzeit stets in ordnungsgemäßem, seinen Zwecken entsprechenden baulichen Zustand zu erhalten und die Kosten der baulichen Unterhaltung zu tragen. Für die anstehende Modernisierung wird dem Erbbauberechtigten ein Zuschuss nach den Sportförderungsrichtlinien gemäß gesonderter Beschlussfassung der städtischen Gremien gewährt.

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

8.

Der § 10 des Ursprungsvertrages erhält folgende Fassung:

"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.

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

Es bleibt in diesem Fall der Stadt überlassen, die Baulichkeiten selbst zu nutzen oder einem Dritten zur Nutzung zu überlassen. Dem Erbbauberechtigten steht eine Entschädigung für diejenigen Baulichkeiten zu, die in Übereinstimmung mit der vorstehend vereinbarten Verwendung oder mit nachträglicher Zustimmung der Stadt errichtet oder übernommen 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 Erbbaurechtes an den Erbbauberechtigten innerhalb von 6 Monaten auszuzahlen."

9.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Sanitäreanlagen, Dusch- und Umkleieräume auch anderen Vereinen, Organisationen usw. zur Verfügung zu stellen, insbesondere dem TSG Niedergirmes. Die Selbstnutzung der Anlage durch den Erbbauberechtigten für sportliche Zwecke hat Vorrang. Er ist berechtigt, dem jeweiligen Nutzer die angefallenen Betriebskosten zu berechnen.

10.

Der 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 14.01.2016

gez. Semler

Begründung:

Die Stadt Lahn hat mit notariellem Vertrag vom 23.07.1979 eine Teilfläche des seinerzeitigen Grundstückes Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Flurstück 4/7, im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für die Dauer von 99 Jahren an den Sportclub Niedergirmes e.V. verpachtet. Nach Vermessung der vertragsgegenständlichen Fläche ist das Flurstück 4/8 mit einer Größe von 190 qm Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages, welcher am 31.12.2077 abläuft. Rechtsnachfolger der Stadt Lahn ist die Stadt Wetzlar. Gegenstand des Erbbaurechtes ist die Berechtigung und die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück ein Vereinsheim mit sanitären Einrichtungen und Umkleideräumen zu errichten und dauerhaft auf seine Kosten zu unterhalten. Die Bauverpflichtung wurde erfüllt.

Zwischen dem Vereinsheim des SC 1923 Niedergirmes und dem ebenfalls auf dem Grundstück Flurstück 4/23 befindlichen Vereinsheim der TSG 1903 Niedergirmes befindet sich der sogenannte Mittelbau, der im Eigentum der Stadt Wetzlar steht. In diesem Gebäudeabschnitt sind hauptsächlich die Dusch- und Umkleideräume untergebracht, die vornehmlich von den Sportlern des SC Niedergirmes benutzt werden. Die Unterhaltung des in die Jahre gekommenen Gebäudes liegt in der Verpflichtung der Stadt Wetzlar.

Bedingt durch zwischenzeitlich eingetretenen Sanierungsstau befindet sich das Gebäude nicht mehr in dem heute erforderlichen baulichen Zustand und weist hygienische Mängel auf. Insbesondere in den Bereichen Türen und Fenster, Dämmung und Heizungsanlage sind Sanierungsrückstände zu verzeichnen, die eine baldige Sanierung erfordern. In den vergangenen Monaten wurden im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage der Kommune Möglichkeiten erörtert, unter welchen Rahmenbedingungen die Sporteinrichtung, einerseits im Interesse einer städtischen Kostenreduzierung, andererseits im Interesse von funktionsgerechten und attraktiven Sportstätten, an die nutzenden Vereine übertragen werden kann. Um die wirtschaftlichen Verhältnisse der Vereine nicht zu überfordern, wurde mit dem SC Niedergirmes die Übernahme des städtischen Gebäudeteils in deren Eigentum im Rahmen einer Erweiterung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages vereinbart, wobei im Rahmen eines Gesamtkonzeptes auch auf die nachhaltige Entwicklung der Sportstätte bzw. des Vereinsheimes abgezielt wurde. So sollen dem Erbbauberechtigten für die anstehende Modernisierung Zuschüsse nach den Sportförderungsrichtlinien gemäß gesonderter Beschlussfassung der städtischen Gremien gewährt werden.

Da die Vertragskonditionen des Altvertrages im Wesentlichen noch den aktuellen gesetzlichen Vorgaben genügen, wurde vereinbart, die zusätzliche Fläche durch Zuschreibung in den bestehenden Vertrag aufzunehmen, zeitlich anzugleichen und lediglich grundstücksbezogene Regelungen, wie z.B. die Berechnung des entsprechenden Erbbauzinses und der Anpassungsmöglichkeiten neu zu formulieren. Die Regelungen über die Möglichkeit der Fremdnutzung durch andere Vereine, vorwiegend durch die benachbarte TSG Niedergirmes, wurden aus dem bereits bestehenden Pachtvertrag über die Nutzung des Mittelbaues übernommen.

Als jährlich zu zahlender Erbbauzins wurden wie in vergleichbaren Fällen (z.B. bei der SG Eintracht 05 Wetzlar und dem TSV Steindorf) gemäß einem Grundsatzbeschluss des Magistrates 3 % des maßgeblichen Bodenwertes in Ansatz gebracht. Nach einer Stellungnahme des Gutachterausschusses ist ein Durchschnittswert von rund 15,00 €/qm für Sportstätten in vergleichbarer Lage als angemessen zu betrachten. Bei einer Fläche von ca. 155 qm ist somit ein zusätzlicher Erbbauzins in Höhe von 69,75 € zu zahlen, der

je nach Veränderung des Verbraucherpreisindexes an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden kann. Für beide Erbbaurechtsgrundstücke erhöht sich der Gesamt-Erbbauzins somit auf 155,25 €.