



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.07.2017	0641/17 - I/206
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	24.07.2017		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes Hessen e. V.

Anlage/n:

2 Pläne

Beschluss:

Der Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes Hessen e. V. an dem städtischen Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 12/4 mit 1.133 qm, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Das zu bestellende Erbbaurecht beginnt ab dem Tage der Vertragsbeurkundung und endet analog des bereits seit dem 19.11.1981 für die Dauer von 99 Jahren an dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 12/3 bestehenden Erbbaurechts, am 19.11.2080.

Die Stadt Wetzlar räumt dem Erbbauberechtigten gemäß § 31 Erbbaurechtsgesetz ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Zeitablauf ein.

2.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, an die Grundstückseigentümerin als laufendes Entgelt für die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins in Höhe von 100,00 €/Jahr zu zahlen.

Dieser basiert auf einer 3%igen jährlichen Verzinsung des zugrunde gelegten Bodenwertes in Höhe von 3,00 €/qm, somit für 1.133 qm = 3.399,00 €.

Der Erbbauzins wird auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherindex 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.

3.

Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist zugunsten der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin als Reallast im Erbbaugrundbuch an erster Rangstelle einzutragen.

4.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, entsprechend der am 29.05.2017 erteilten Baugenehmigung mit einem Parkdeck zu bebauen.

Sofern die vorgenannte Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt wird, steht der Stadt Wetzlar das Recht zu, den Erbbaurechtsvertrag auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzeitig aufzuheben bzw. den Heimfallanspruch geltend zu machen.

Vorstehendes Recht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in Abteilung II des Erbbaugrundbuchblattes dinglich gesichert.

5.

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 auf dem Grundstück errichteten baulichen Anlagen nebst Außenanlagen während der Vertragslaufzeit stets in ordnungsgemäßem, 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 Wetzlar keine Haftung übernommen. Die baulichen Anlagen sind ausreichend gegen Gefahren zu versichern.

6.

Die Stadt Wetzlar ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder auf einen von ihr bezeichneten Dritten (Heimfallrecht) zu verlangen, 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 Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung des Heimfallanspruchs, ist das Erbbaugrundstück an die Stadt Wetzlar zu übergeben.

Es bleibt in diesem Fall der Stadt Wetzlar 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 Wetzlar errichtet oder übernommen wurden.

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

Die sich auf der Grundlage des Verkehrswertes ergebende Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln ist nach Erlöschen oder erfolgter Übertragung des Erbbaurechts auf die Stadt Wetzlar innerhalb von sechs Monaten an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

7.

In Anpassung an den bestehenden Erbbaurechtsvertrag vom 19. März 1980, UR-Nr. 138/1980 des Notars Hans J. Rückert in Wetzlar bezüglich des Grundstücks Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 12/3 wird bei Auflösung des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes Hessen e. V. folgendes vereinbart:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen der Grundstückseigentümerin unentgeltlich zu übereignen. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, Gebäude und Anlagen zu übernehmen und ausschließlich im Sinne der Satzung des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes in Hessen e. V. zu verwenden.

8.

Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diesbezüglich ist zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien einzutragen.

9.

Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche mit der Bestellung des Erbbaurechts entstehenden Notar- und Gerichtskosten, die Vermessungskosten sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer.

Kosten im Zusammenhang mit einer Aufhebung des Erbbaurechts bzw. Geltendmachung des Heimfallanspruches gehen ebenfalls zu Lasten des Erbbauberechtigten.

Wetzlar, den 11.07.2017

gez. Semler

Begründung:

Die Stadt Wetzlar hat mit Erbbaurechtsvertrag vom 01.04.1980 an dem gegenüber der Freiherr-vom-Stein-Schule gelegenen städt. Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 44, Flurstück 12/3, 17.677 qm, ein Erbbaurecht zugunsten des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes Hessen e. V. zur Errichtung eines Kinderdorfes für die Dauer von 99 Jahren ab dem Tage der Grundbucheintragung (19.11.1981) bestellt.

Das Grundstück wurde dem Erbbauberechtigten unentgeltlich überlassen; ein Erbbauzins wird nicht gezahlt.

Das Albert-Schweitzer-Kinderdorf Wetzlar, vertreten durch Herrn Dr. Spannaus, ist Anfang des Jahres an die Stadt Wetzlar mit dem Antrag herangetreten, das gegenständliche Grundstück, auf dem ein Parkdeck errichtet werden soll, in den bestehenden vorgenannten Erbbaurechtsvertrag mit einzubeziehen.

Da die vorhandenen Parkflächen im Bereich des Kinderdorfes, die zuletzt 2007 erweitert wurden, nicht mehr ausreichend sind und als Folge der zentrale Dorfbereich der Anlage immer mehr zu Parkzwecken genutzt wird, ist eine Erweiterung der Parkplatzflächen dringend geboten.

Seitens des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes wurde nach Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Geländes gesucht, dabei wurde jedoch festgestellt, dass die Flächen innerhalb des Dorfes ausgeschöpft sind. In enger Abstimmung mit den städtischen Fachdienststellen wurde ein zweigeschossiges Parkdeck auf einer Teilfläche des benachbarten städtischen Grundstücks Flurstück 12/4 geplant und die Baugenehmigung zur Errichtung eines Parkdecks mit 30 Stellplätzen am 29. Mai 2017 erteilt.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 „Stoppelberger Hohl“, der über keine Rechtskraft verfügt; aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, da es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Das Parkdeck ist als Nebenanlage des Albert-Schweitzer-Kinderdorfes anzusehen.

Für die Bemessung des Erbbauzinses wurde ein Bodenwert von 3,00 €/qm, somit 3.399,00 €, und eine Verzinsung von 3 % jährlich zugrunde gelegt, wodurch sich ein Erbbauzins von gerundet 100,00 €/Jahr errechnet. Das gegenständliche Grundstück wurde aus dem mit 2,13 €/qm bilanzierten Grünanlagengrundstück Flurstück 10/40 neu gebildet.