



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	14.09.2021	0202/21 - I/62 -
--------------------------	------------	------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	20.09.2021		
Bauausschuss	27.09.2021		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	06.10.2021		

Betreff:

**Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Sport Club 2007
Münchholzhausen/Dutenhofen e. V.**

Anlage/n:

Luftbildausschnitt

Beschluss:

Der Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Sport Club 2007 Münchholzhausen/Dutenhofen e. V. an einer Teilfläche von ca. 8.736,36 qm (Fläche innerhalb der Zaunanlage) des städtischen Grundstücks Gemarkung Münchholzhausen, Flur 5, Flurstück 49/7 mit 24.842 qm, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Das zu bestellende Erbbaurecht beginnt ab dem Tage der Vertragsbeurkundung und endet am 30.06.2088.

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

2.

Ein Entgelt ist vom Erbbauberechtigten nicht zu entrichten.

3.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, mit einem Kunstrasenspielfeld/ Kunstrasenplatz 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.

4.

Der Erbbauberechtigte übernimmt alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammen hängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art mit Beginn des Erbbaurechtsvertrages. Der Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht.

5.

Der Stadt Wetzlar obliegt im Bedarfsfall die individuelle Gestaltung der Platzbelegung, wobei der Sport Club 2007 Münchholzhausen/ Dutenhofen e. V. Vorrang gegenüber anderen Vereinen für den Spielbetrieb erhält. Ferner ist die Stadt Wetzlar im Vorfeld von Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Sportfläche zwingend mit einzubeziehen. Beschädigungen und sonstige Sachschäden jeglicher Art sind umgehend der Stadt Wetzlar zu melden. Pflegemaßnahmen (Reinigen/Bürsten) werden von der Stadt Wetzlar im Rahmen der allg. Sportplatzpflege durchgeführt.

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)

über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder wenn die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;

c)

die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird;

d)

die Auflösung des Vereins beschlossen und durchgeführt wird.

Bei Beendigung des Erbbaurechtes 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.

Veräußerung sowie Belastung des Erbbaurechts sind jeweils nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin zulässig. Übernimmt die Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin gemäß § 33 Erbbaurechtsgesetz Lasten, so sind diese ihr zu erstatten.

7.

Die Stadt Wetzlar behält sich an dem Erbbaurecht ein Wiederkaufsrecht im Sinne der § 456 ff. BGB vor, für den Fall, dass das Erbbaurecht oder Teile hiervon weiter veräußert, unentgeltlich auf Dritte übertragen oder ein Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird.

8.

Der Erbbauberechtigte und die Grundstückseigentümerin räumen sich wechselseitig dinglich zu sichernde Verkaufsrechte an dem Erbbaurecht bzw. dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

9.

Die Stadt Wetzlar trägt sämtliche mit der Bestellung des Erbbaurechts entstehenden Notar-, und Gerichts-, sowie die Vermessungskosten. Kosten im Zusammenhang mit einer Aufhebung des Erbbaurechts bzw. Geltendmachung des Heimfallanspruches gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

10.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich sofern erforderlich, der Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form von Leitungs- und Kabelrechten, Mastrechten o. ä. zuzustimmen.

Wetzlar, den 14.09.2021

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Der SC 2007 Münchholzhausen/Dutenhofen e. V. plant den Bau eines Kunstrasenplatzes. Dieser soll auf dem derzeit genutzten Rasenplatz (Flur 5, Flurstück 49/7) entstehen. Die Umwandlung der Sportfläche wird in enger Abstimmung mit dem Sportamt geplant. Um wie geplant als Bauherr auftreten zu können, muss der Verein Eigentümer der zu bebauenden Fläche oder Erbbauberechtigter (Erbbaurechtsvertrag über mind. 66 Jahre) sein.

Das geplante Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, da es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Die künftige Erbbaurechtsfläche ist in dem als Anlage beigefügten Luftbildausschnitt rot dargestellt.

Da der SC 2007 Münchholzhausen/Dutenhofen e. V. mit dem Bau des Kunstrasenplatzes einen Mehrwert für die Sportstätteninfrastruktur der Stadt Wetzlar schafft und auch für andere Vereine Trainings- und Spielzeiten zur Verfügung stellt, wird auf die Erhebung eines Erbbauzinses verzichtet.

Mit der Drucksache Nr. 0195/21 - I/57 wurden die städtischen Gremien über die geplante Umwandlung des Rasen- in einen Kunststoffrasenplatz in Kenntnis gesetzt.