



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	13.08.2024	1180/24 - I/374 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.08.2024		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Obst- und Gartenbauvereins Dutenhofen e. V.

Anlage/n:

Pachtvertrag
1 Lageplan

Beschluss:

Der Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Obst- und Gartenbauvereins Dutenhofen e. V., vertreten durch den 1. Vorsitzenden Wolfgang Gerlach, Rosenweg 7, 35582 Wetzlar, an dem städt. Grundstück Gemarkung Dutenhofen, Flur 20, Flurstück 130, Gebäude- und Freifläche, Im Stehbach, 503 qm, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Das zu bestellende Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch und endet nach Ablauf von 99 Jahren.

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 für die Dauer des Erbbaurechts einen Erbbauzins in Höhe von 2.700,00 €/Jahr zu zahlen.

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 2020= 100 jeweils um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand von 2020, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis auch die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses mit Wirkung des folgenden Jahres.

Der Erbbauzins ist jährlich im Voraus, spätestens am 15. Juli eines jeden Jahres auf ein Konto des Kassen- und Steueramtes der Stadt Wetzlar zu zahlen.

Für das erste Jahr wird kein Erbbauzins erhoben; der Erbbauzins des zweiten Jahres wird gestundet und auf die verbleibenden 97 Jahre verteilt.

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 übernimmt alle öffentlichen und privaten mit dem Grundstück und dem Erbbaurecht zusammenhängenden Lasten, Steuern und Abgaben aller Art mit Beginn des Erbbaurechts.

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.

5.

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung der Stadt Wetzlar als Grundstückseigentümerin

a)

zu allen genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen und etwaigen Bauwerken

b)

zu Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder in Teilen

c)

zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten. Die Grundstückseigentümerin kann die Zustimmung aus wichtigem Grund versagen.

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 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 durch Zeitablauf oder erfolgter Übertragung des Erbbaurechts auf die Stadt Wetzlar an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

7.

Dem Erbbauberechtigten steht nach Maßgabe des § 31 Erbbaurechtsgesetz ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu. Die Ausübung des Rechts ist ausgeschlossen, wenn der Grundstückseigentümer wegen innerhalb von fünf Jahren bis zur Beendigung des Erbbaurechts erfolgter Pflichtverletzungen des Berechtigten den Heimfall verlangen konnte, auch wenn er den Anspruch nicht geltend gemacht hat.

8.

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

9.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen sowie eine eventuelle Grunderwerbsteuer trägt der Erbbauberechtigte.

10.

Die Stadt Wetzlar räumt der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar, das Recht ein, die das Grundstück Gemarkung Dutenhofen, Flur 20, Flurstück 130 tangierenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Gasleitung) dort zu belassen, jeweils zu unterhalten und das Grundstück hierfür zu betreten. Das Recht soll bei dem Erbbaugrundbuch vermerkt werden.

11.

Die Vertragsparteien vereinbaren weiter, dass die Stadt Wetzlar an den Obst- und Gartenbauverein Dutenhofen e. V. die Grundstücke Gemarkung Dutenhofen

Flur 20, Flurstück 324/129

Flur 20, Flurstück 325/129

Flur 20, Flurstück 132

Flur 20, Flurstück 248

Flur 20, Flurstück 249

Flur 20, Flurstück 131 teilweise

Flur 20, Flurstück 223/6 teilweise

Flur 20, Flurstück 232 teilweise

mit einer Gesamtfläche von rund 9.940 qm verpachtet wird; die betreffenden Grundstücke sind in dem als Anlage beigefügtem Lageplanausschnitt gelb umrandet dargestellt.

Der diesbezügliche Pachtvertrag wird dem Erbbaurechtsvertrag als Vertragsbestandteil beigefügt.

Wetzlar, den 13.08.2024

gez. Dr. Viertelhausen
Bürgermeister

Begründung:

Der Obst- und Gartenbauverein Dutenhofen e. V. strebt an, das ehemalige Sportlerheim im Wege eines Erbbaurechts für die Dauer von 99 Jahren zu übernehmen. Diesbezüglich wurden intensive Gespräche mit dem Vereinsvorstand geführt; die Mitgliederversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. Juli 2024 der Übertragung des Objektes zu den im Beschlussantrag aufgeführten Konditionen einstimmig zugestimmt; ebenso dem Pachtvertrag.

Das Nutzungskonzept des Obst- und Gartenbauvereins sieht für das Sportlerheim und das Sportplatzgelände folgendes vor:

Zunächst ist geplant, notwendige Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen, so dass außer dem Obst- und Gartenbauverein Dutenhofen e. V. auch andere Vereine die Räumlichkeiten für Versammlungen, Sitzungen und dergleichen nutzen können. Im Weiteren ist vorgesehen, das obere Geschoss - wie in der Vergangenheit - für die Durchführung von Feierlichkeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus steht der Verein mit Kulturschaffenden der Städte Wetzlar und Gießen in Verbindung, die in dem Gebäude gute Möglichkeiten sehen, Kulturveranstaltungen (Musikveranstaltungen) durchzuführen.

Das untere Geschoss (Kellergeschoss) soll für eigene Vereinszwecke hergerichtet werden (für Tätigkeiten wie Kochen, Backen, Marmelade herstellen, Keltern von Apfelsaft und dergleichen).

Auch für die Außen- und Grünflächen gibt es Vorstellungen und Ideen, deren Umsetzung jedoch aufgrund der Größe der Fläche einen längerfristigen Zeitraum benötigen. Unter anderem ist auf diesen Flächen die Aufstellung von Hochbeeten und die Anlegung von weiteren Pflanzbeeten vorgesehen. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sollen Obstbäume und Sträucher gepflanzt werden, wobei hier unter dem Gesichtspunkt der Klimaveränderung nur solche Sorten gesetzt werden, die auch höheren Temperaturen und längerer Trockenheit standhalten.

Die Finanzierung des Projektes wird nach Angaben des Vereins durch einen Grundstücksverkauf sowie die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördergeldern erfolgen. Bei dem Obst- und Gartenbauverein handelt es sich um einen leistungsstarken Verein mit ca. 260 Mitgliedern, wobei 50 davon unter 18 Jahre alt sind.

Eckdaten der Schätzungsurkunde des Ortsgerichts Dutenhofen vom 04.10.2022

Das Sportlerheim wurde im Jahr 1968 in eingeschossiger Massivbauweise errichtet und ist unterkellert.

Im Kellergeschoss befinden sich die Sanitärbereiche (zwei Umkleideräume, Duschraum, zwei Toilettenräume), zwei weitere Kellerräume sowie der Heizungsraum. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Aufenthaltsraum, eine Küche und zwei weitere Räume. Es bestehen zwei Zugänge von außen; Keller und Erdgeschoss sind über eine massiv gebaute Treppe verbunden.

Im gesamten Objekt sind einfach verglaste Holzfenster eingebaut. Die Beheizung erfolgt über eine Erdgaszentralheizung einschließlich Warmwasserversorgung über Radiatoren und Flachheizkörper. Die elektrischen Anlagen entsprechen dem Alter des Gebäudes. **Im gesamten Objekt besteht in allen Gewerken erheblicher Instandhaltungsrückstau.**

Das Ortsgericht Dutenhofen hat einen Gebäudewert in Höhe von 42.380,00 € und einen Bodenwert in Höhe von 10.060,00 €, insgesamt 52.440,00 €, festgestellt.