

**Beschlussvorlage für die Sitzung der
Verbandsversammlung am 6. Dezember 2016**

TOP 8

Vergabe von Erbbaurechten

Beschlussvorschlag:

Die Treuhänderin wird ermächtigt, Erbbaurechtsverträge im Handwerkerhof abzuschließen. Es gelten für den Abschluss die Bedingungen des in der Anlage beigefügten Mustervertrages und die in der Zweckverbandsversammlung am 15. Juli 2016 beschlossenen Konditionen von 3,50 € p.a. pro Quadratmeter anfänglich, indexiert bei Übernahme der Erschließungsbeitragspflicht.

Sachverhalt:

Für den Bereich des Handwerkerhofs haben sich eine Reihe von Interessenten unterschiedlicher Branchen und Nutzungen beworben. Darunter auch einige, die bereits als Mieter auf dem Layenhof ansässig sind.

Die Treuhänderin empfiehlt, mit den im nichtöffentlichen Teil vorgelegten Interessenten bzw. Ersatzbewerbern Erbbaurechtsverträge abzuschließen.

Anlage:

Erbbaurechtsvertragsmuster

Wackernheim,  November 2016

Die Verbandsvorsteherin:



Sybille Vogt
Ortsbürgermeisterin

Aktz.: 85 Fi 12

Erbbauvertrag

UR.-Nr.

Mainz,

Vor dem Notar mit dem Amtssitz in Mainz erschienen, dem Notar persönlich bekannt:

1. Herr , dienstansässig Rheinstraße 55, 55116 Mainz , hier handelnd als Vertreter ohne Vertretungsvollmacht den Zweckverband Layenhof / Münchwald vertretend, vorbehaltlich dessen Genehmigung,

- nachstehend "Eigentümer" genannt -;

und

2.

- nachstehend "Erbbauberechtigter" genannt -;
auch wenn es sich um mehrere Personen handelt.

Die Erschienenen erklären:

Im Grundbuch von Finthen bzw. Wackernheim , Blatt , lfd. Nr. ist das Grundstück

Gemarkung Finthen bzw. Wackernheim
Flur , Flurstück

eingetragen auf den Namen des Zweckverbands Layenhof / Münchwald.

§ 1

Der Zweckverband Layenhof / Münchwald bestellt hiermit an einer Teilfläche in der Größe von ca. m² aus diesem Grundstück ein Erbbaurecht für die Zeit bis zum 31.12.2053.

Dabei gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (ErbbauRG) folgende Vereinbarungen:

§ 2

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das Erbbaugelände auf und unter der Oberfläche mit einem Gebäude für eine gewerbliche Nutzung im Sinne von § 8, Abs. 2, Ziffern 1 + 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 nebst Zubehör zu bebauen.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Geländes.

Bei Erstellung der Baulichkeiten und bei der Nutzung des nicht bebaubaren Grundstückteils sind die für das fragliche Gebiet gültigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Die bauaufsichtliche Genehmigung ist vor Baubeginn zu erwirken.

§ 3

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das zu errichtende Gebäude innerhalb von zwei Jahren, vom Tage der Beurkundung des Erbbauvertrags an gerechnet, bezugsfertig zu erstellen, die Bauwerke stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten sowie sämtliche auf dem Erbbaugelände errichteten Baulichkeiten nach ihrem vollen Wert gegen Brandschäden zu versichern und fortlaufend versichert zu halten.

Entspricht der Erbbauberechtigte einer ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gebäude nicht oder nur ungenügend, so ist der Grundstückseigentümer nach Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vorzunehmen.

Der Erbbauberechtigte hat vor der Planung beim Bauamt der Stadt Mainz bzw. beim Bauamt der Kreisverwaltung Mainz-Bingen festzustellen, welche Bedingungen bezüglich der Gebäudgröße, Geschosshzahl und Dachform aus städtebaulichen Gründen erfüllt werden müssen. Dem Erbbauberechtigten obliegt die Sorge für die Betriebssicherheit des Erbbaugeländes und der darauf errichteten Anlagen und Bauwerke.

Er trägt die Haftung für alle Personen- und Sachschäden, die beim Betrieb oder auch durch den Betrieb der Anlagen auf dem Erbbaurechtsgelände und die Benutzung des Geländes einschließlich des direkten Zuganges entstehen.

Die aus dem Eigentumsrecht fließende Reinigungspflicht gem. § 17 Abs. 3 LStrG i.V.m. der Straßenreinigungssatzung der Stadt Mainz vom 01.01.1996 bzw. der Satzung der Ortsge-
meinde Wackernheim über die Reinigung öffentlicher Straßen vom 14.03.1979 (in der jeweils geltenden Fassung) wird auf den Erbbauberechtigten übertragen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, für die ordnungsgemäße Reinigung, insbesondere Schneeräumung, Bestreuung bei Glätte und Eisbeseitigung Sorge zu tragen und eine ausreichende Haftpflichtversicherung für Personen- und Sachschäden abzuschließen.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Bedingungen.

§ 4

Werden die Baulichkeiten ganz oder zum Teil zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie unverzüglich wieder herzustellen.

§ 5

Die Übergabe erfolgt sofort. Die Gefahr geht mit der Übergabe auf den Erbbauberechtigten über. Steuern und öffentliche Lasten gehen mit dem 1. des auf die Beurkundung folgenden Monats auf den Erbbauberechtigten über.

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugrundstück entfallenden wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstückseigentümer als solchen betreffen, für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen bzw. dem Grundstückseigentümer zu erstatten. Zu diesen gehören u.a. die Grundsteuer, gemeindliche Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, Erschließungskosten oder Ausgleichsbeträge nach Baugesetzbuch, Verfahrenskosten.

Die Herstellung von Erschließungs- und Versorgungsanlagen, insbesondere von Straßen und Wegen sowie Verlegung von Versorgungsleitungen im Bereich des im Wege des Erbbaurechts vergebenen Grundstücks ist nicht Gegenstand dieses Vertrags.

Für einen bestimmten Flächeninhalt und für die Güte und Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks wird keine Gewähr geleistet. Der Grundstückseigentümer übernimmt insbesondere keinerlei Haftung für die Beschaffenheit des Grund und Bodens. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Gelände in seinem derzeitigen Zustand, den er genau zu kennen und mit dem er zufrieden zu sein erklärt.

Falls durch die Beschaffenheit des Grundstücks Mehraufwendungen entstehen sollten, kann der Erbbauberechtigte keine Minderung des Erbbauzinses verlangen und hieraus keine Schadensersatzansprüche gegen den Zweckverband Layenhof / Münchwald herleiten. Der derzeitige Zustand wird als ausreichend anerkannt.

§ 6

Der Zweckverband Layenhof / Münchwald ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen (Heimfall):

1. wenn der jeweilige Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
2. wenn der jeweilige Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in der Höhe zweier Jahresbeiträge in Rückstand ist,
3. wenn der jeweilige Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugelände ohne die erforderlichen Genehmigungen oder abweichend von bestehenden Bauvorschriften baut, die gestellten Baufristen nicht einhält, die Bauwerke gegen Feuer nicht versichert oder sie nicht ordnungsgemäß unterhält,
4. wenn der jeweilige Erbbauberechtigte die Bedingungen dieses Vertrags nicht einhält oder gegen diese verstößt, insbesondere das Grundstück nebst Aufbauten einer zweckentfremdenden Verwendung zuführt.

§ 7

Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem jeweiligen Erbbauberechtigten eine Vergütung von $\frac{1}{2}$ des gemeinen Werts der Bauwerke und der dauernden Anlagen auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit des Übergangs des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer zu gewähren.

Der gemeine Wert wird im Streitfall durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Mainz als Schiedsgutachter bestimmt. Die Kosten des Schiedsgutachtens haben die Beteiligten je zur Hälfte zu tragen. Die getroffene Bestimmung ist für die Beteiligten verbindlich, es sei denn, dass sie offenbar unrichtig ist.

Bei Nichteinhaltung der Baufristen und der Verpflichtung gem. § 6 Ziffer 3 des Erbbauvertrags wird eine Vergütung nicht gewährt.

Übernimmt der Grundstückseigentümer Forderungen nach § 33 Abs. 2 des ErbbauRG, so sind sie auf die Vergütung aufzurechnen.

§ 8

Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der jeweilige Erbbauberechtigte unter den Voraussetzungen des § 31 des ErbbauRG das Vorrecht auf Erneuerung. Das Vorrecht entfällt, wenn die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts sich in einem Zustand offenkundiger Verwahrlosung befinden.

§ 9

Zu der Veräußerung des Erbbaurechts bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Das gleiche gilt für eine Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten sowie für eine Änderung des Inhalts einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt. Die Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 10

Nach dem vertragsgemäßen Ablauf des Erbbaurechts gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauten und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von $\frac{1}{2}$ des gemeinen Werts, den die auf dem Erbbaugelände vorhandenen, den Erbbauberechtigten gehörig gewesenen Bauten und Anlagen zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechts haben. Bei Meinungsverschiedenheiten gelten die Vereinbarungen in § 7.

Die vorstehenden Vereinbarungen gehören ebenfalls zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 11

Der Erbbauberechtigte bestellt dem Zweckverband Layenhof / Münchwald an dem Erbbaurecht für dessen Dauer das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Der Zweckverband Layenhof / Münchwald räumt dem Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts gleichfalls für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugelände ein.

§ 12

Der Erbbauberechtigte hat dem Zweckverband Layenhof / Münchwald vom Tage der Beurkundung der Erbbaurechtsbestellung an einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von (in Worten: Euro) in monatlichen auf die Monatsersten im Voraus fälligen Teilbeträgen von je zu zahlen.

Sollte sich nach durchgeführter Vermessung des Erbbaugrundstücks eine Mehr- oder Minderfläche ergeben, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins gem. Abs. 1 um den jährlichen Betrag von 3,50 € pro Quadratmeter.

Vom Tage der Beurkundung des Erbbauvertrags bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch gilt die Zahlung des Erbbauzinses als Nutzungsentschädigung.

§ 13

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen:

1. Auf dem Grundbuchblatt des eingangs genannten Grundstücks einzutragen:

- a) ein Erbbaurecht für die Zeit bis zum 31.12.2053,
zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten an erster Rangstelle.

Wegen des Inhalts des Erbbaurechts wird auf das für dieses Recht angelegte Erbbaugrundbuch Bezug genommen,

- b) im Range danach ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts.

2. Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs:

Das Erbbaurecht mit dem sich aus diesem Vertrag ergebenden Inhalt und die Bestimmungen der Bedingungen §§ 2 - 10 als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Belastungen:

- a) einen Erbbauzins in Höhe des nach § 12 errechneten Betrags vom Tage der Erbbaurechtsbestellung ab für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
- b) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Zweckverband Layenhof / Münchwald.
- c) eine Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks zur Sicherung der Erhöhung des Erbbauzinses.

Diese Rechte sollen gleichrangig eingetragen werden und gegenüber weiteren Belastungen in Abt. II und Abt. III des Erbbaugrundbuchs die erste Rangstelle haben.

§ 14

Außer der vorstehenden grundbuchlichen Erbbaurechtsbestellung treffen die Parteien folgende schuldrechtliche Vereinbarung:

Der monatlich zu zahlende Erbbauzins bzw. die Nutzungsentschädigung wird in Relation gestellt zu dem vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden monatlich herausgegebenen Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI, Basisjahr 2010) der im = Punkte betrug.

Erhöht oder ermäßigt sich dieser VPI um mehr als 5 Prozent, so erhöht oder ermäßigt sich im gleichen Verhältnis der zu leistende Erbbauzins bzw. die Nutzungsentschädigung, jedoch erstmals nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsabschluss.

Eine erneute Erhöhung oder Ermäßigung tritt erst dann wieder ein, wenn der VPI seit der letzten Veränderung um 5 Prozent gestiegen oder gefallen ist, jedoch erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erhöhung oder Ermäßigung.

Die Änderung des Erbbauzinses bzw. die Nutzungsentschädigung tritt ein, ohne dass es der Geltendmachung der Änderung durch den Begünstigten bedarf.

Für den Fall der Erhöhung des Erbbauzinses soll zugunsten des jeweiligen Eigentümers der geänderte Erbbauzins als Reallast gesichert werden. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Ohne Rücksicht darauf, ob die Erhöhung des Erbbauzinses in das Grundbuch eingetragen wird oder ob die Eintragung der Erbbauzins- bzw. Nutzungsentschädigungsänderung wirksam ist oder nicht, ist der Erbbauberechtigte zur Zahlung des nach obigen Grundsätzen geänderten Erbbauzinses bzw. der Nutzungsentschädigung verpflichtet und gehalten, diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Wegen der vorstehenden jährlichen Erbbauzinsverpflichtung unterwirft sich der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber als Gesamtschuldner der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Für den Fall der Erhöhung des Erbbauzinses verpflichten sich die Erbbauberechtigten sich auch wegen des erhöhten Betrags der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sofern dies von dem Grundstückseigentümer verlangt wird.

§ 15

Die Erbbauberechtigten haften für alle Verpflichtungen aus diesem Erbbauvertrag als Gesamtschuldner. Alle Kosten, die mit der Beurkundung der Erbbaurechtsbestellung jetzt und in Zukunft zusammenhängen, auch die Kosten der Abmarkung und Vermessung und die Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten.

Bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks an den Erbbauberechtigten ist der Grundstückseigentümer nicht an den Bodenwert gebunden, welcher der Berechnung des Erbbauzinses zugrunde liegt.

§ 16

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sein Eigentum oder Eigentumsanteil an allen zur Aufbewahrung geeigneten Gegenständen von geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung, die auf dem Grundstück gefunden werden, entschädigungslos auf den Zweckverband Layenhof / Münchwald zu übertragen.

Der Erbbauberechtigte hat dem Zweckverband Layenhof / Münchwald jeden Fund unverzüglich anzuzeigen und Vorkehrungen zu treffen, daß Zerstörungen oder Veränderungen der Gegenstände und ihrer Fundstelle vermieden werden.

Bei Verstoß gegen die Verpflichtungen hat der Erbbauberechtigte eine Vertragsstrafe in Höhe von 3.000,00 € an den Zweckverband Layenhof / Münchwald zu zahlen.

§ 17

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Der Notar machte darauf aufmerksam, dass die Eintragung im Grundbuch erst nach Kostenzahlung und nach Eingang der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der sonst erforderlichen Genehmigungen erfolgt. Der Notar wird von den Beteiligten ermächtigt, diese

für sie zu beantragen sowie in Empfang und zur Kenntnis zu nehmen.

Die Eintragungsnachricht des Grundbuchamts soll für den Zweckverband Layenhof / Münchwald zu dem Aktenzeichen: 85 Fi 12 ergehen.

Eine vollstreckbare Ausfertigung und eine einfache Ausfertigung für den Grundstückseigentümer und eine Ausfertigung für den Erbbauberechtigten werden verlangt.

§ 18

Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde aus irgendeinem Grund unwirksam oder anfechtbar sein oder werden, soll der übrige Teil hiervon nicht berührt, vielmehr sinngemäß ausgeführt werden.

Der unwirksame Teil ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht. Mangels einer passenden Ersatzregelung ist das Interesse des Benachteiligten in Geld zu ersetzen.

Diese Ergänzung ist von dem durch die Teilunwirksamkeit benachteiligten Teil entsprechend §§ 315 ff. BGB in billiger Weise ggf. durch Schiedsurteil zu bestimmen.

Die Beteiligten erteilen zu allen Löschungen, Teillöschungen, Rangänderungen und Pfandentlassungen aller in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen ihre Zustimmung nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

Genehmigungserklärungen Dritter zu dieser Urkunde sollen mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar oder dem Verwahrer dieser Urkunde allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein.

Der Notar ist ermächtigt, die Anträge aus dieser Urkunde auch einzeln oder eingeschränkt dem Grundbuchamt zur Vollziehung vorzulegen oder sie in gleicher Weise wiederum zurückzuziehen.

Das Grundbuch wurde am eingesehen.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Diese Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben: