

Grundsatzpapier, Kauf bzw. Erbpacht für O1:

Neubau einer Halle für Schul-, Wettkampf- und Vereinssport in denkmalgeschützter Gebäudehülle

Präambel

Die Stadt Eisenach (nachfolgend SE) benötigt eine Halle für den Schul-, Wettkampf- und Vereinssport. Die Halle muss den Anforderungen der 1. Handballbundesliga genügen und für Großveranstaltungen geeignet sein.

Geplant ist, den Neubau in der denkmalgeschützten Gebäudehülle auf dem im Eigentum der SWG Eisenach mbH (nachfolgend SWG) stehenden Areal am Heinrich-Erhardt-Platz zu errichten. Das hier stehende Industriedenkmal „O1“ ist seit mehr als 20 Jahren ohne Nutzung.

Die bisherige Entwicklung des Großprojekts wurde von der SWG im Rahmen eines In-House-Geschäfts bewerkstelligt. Das Projekt soll jedoch nunmehr von der SE weiterentwickelt und final umgesetzt werden.

Das Objekt soll dann nach Fertigstellung von der SE für den Schul- und Vereinssport sowie für Großveranstaltungen (insbesondere des Handballsports) genutzt werden.

All das vorausgeschickt, sollen eine der Projektumsetzung dienende vertragliche Vereinbarung zwischen SE und SWG geschlossen werden. Dabei kommen drei Varianten in Betracht, die nachfolgend aufgezeigt werden.

1. Erste Variante (Kauf)

Die SE erwirbt das Grundstück und das Projekt von der SWG.

Die SE nimmt zur Finanzierung ein Bankdarlehen auf. Das Bankdarlehen wird zu üblichen Kommunalkreditkonditionen verzinst und es werden übliche Tilgungsraten vorgesehen.

Hierbei handelt es sich um die **Vorzugsvariante**.

2. Zweite Variante (Erbpacht/ „Kostenerbpacht“)

a) Grundlagen

Die SE legt mehrere werthaltige Grundstücke in die SWG als Sacheinlagen ein (zum Beispiel „Duale Hochschule“, „Petersbergschule“, „Gartengrundstücke“, „Landwirtschaftliche Grundstücke“). Der Wert der eingelegten Grundstücke beträgt in Gänze rund 6 Mio. €.

Es wird von einem benötigten Investitionskostenzuschuss der SWG an die SE in Höhe von rund 10 Mio. € ausgegangen.

b) Inhalt des Erbbaurechts

Es wird ein notarieller Erbbaurechtsvertrag hinsichtlich des Baugrundstücks geschlossen.

Die SWG ist dabei Grundstückseigentümerin, während die SE Erbbauberechtigte ist.

Die SWG räumt der SE an dem Grundbesitz ein Erbbaurecht ein.

Dabei gelten die Bestimmungen des zwischen der SE und der SWG zu schließenden Erbbaurechtsvertrages und die Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes.

Der Beginn des Erbbaurechts ist für 2023 vorgesehen; das Ende des Erbbaurechts fällt auf das Jahr 2056; es wird also eine Dauer des Erbbaurechts von 33 Jahren vereinbart.

Das Erbbaurecht wird bestellt für den Neubau einer Halle für den Schulsport-, Wettkampf- und Vereinssport sowie für andere Zwecke (wie zum Beispiel Kongresse, Konzerte, Musicals oder andere Großveranstaltungen) in der denkmalgeschützten Gebäudehülle sowie der erforderlichen ober- und unterirdischen Erschließungsanlagen.

Die SE ist als Erbbauberechtigte verpflichtet, das Gebäude spätestens im Jahre 2031 fertig zu stellen.

Das Bauwerk ist von der SE unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.

Die SE ist verpflichtet, die von ihr errichteten und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen in einem guten Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen.

Die SE ist verpflichtet, die zu errichtenden und die etwa bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert gegen Brand-, Sturm-, Hagel-, Heizöl- und Leitungswasserschäden auf eigene Kosten zu versichern und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß und zum gleitenden Neuwert versichert zu halten. Bei der Lagerung von Heizöl oder bei Verwendung gewässergefährdender Stoffe ist von der SE eine angemessene Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Laufzeit des Erbbaurechts ordnungsgemäß zu unterhalten.

Das Grundstück wird der SE ab dem auf die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages folgenden Monatsersten übergeben. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr und die der SE zugewiesenen Nutzungen auf die SE über.

Es wird eine übliche Heimfallregelung vereinbart. Der Heimfall findet deshalb insbesondere bei Zahlungsverzug mit mindestens zwei Erbzins-Jahresbeträgen und bei Verstoß der SE gegen wesentliche Vertragspflichten (zum Beispiel Versicherungspflicht) trotz Abmahnung statt.

Der jährliche Erbbauzins wird auf 4,5 % festgelegt. (Anmerkung: Der übliche jährliche Erbbauzins beträgt 3-6 % des Grundstückswertes.)

Die Bemessungsgrundlage des Erbbauzinses wird wie folgt ermittelt:

Grundstückswert zuzüglich Investitionskostenzuschuss zuzüglich Projektkosten (soweit nicht bereits erstattet) abzüglich Wert der eingelegten Grundstücke

Der Erbbauzins ist am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus zur Zahlung fällig.

Es wird eine Kaufoption zugunsten der SE vereinbart. Danach hat die SE das Recht, während der Dauer des Erbbaurechts und nach dessen Erlöschen das Grundstück mit einer Ankündigungszeit von einem Jahr zum Jahresende zu erwerben. Bei der Bemessung des Kaufpreises werden der Grundstückswert, der von der SWG geleistete Investitionskostenzuschuss und die Projektkosten (soweit nicht bereits erstattet) addiert und der Wert der eingelegten Grundstücke subtrahiert.

Erlischt das bestellte Erbbaurecht durch Zeitablauf, so wird eine Entschädigung zugunsten der SE ausgeschlossen. (§ 27 Abs. 1 ErbbauRG lässt einen Ausschluss prinzipiell zu.)

Die Notarkosten werden von der SE getragen.

3. Dritte Variante (Erbpacht/ „symbolischer Erbbauzins 1,00 €“)

Die dritte Variante entspricht der zweiten Variante jedoch mit folgenden Modifikationen:

Der jährliche Erbbauzins beträgt lediglich 1,00 €.

Bei der Kaufoption findet eine Aufzinsung (mit Zinseszinz) von 4,5 % p.a. statt.

Erfurt, den 22.12.2022

gez. Dr. Martin Thies

Rechtsanwalt