

**BÜRGERMEISTERAMT BERGLEN REMS-MURR-KREIS**

Vorlage für die Sitzung des	am	öffentlich
Gemeinderates	22.09.1998	Vorlage 87/1998

**TOP 4 ABSCHLUSS EINES ERBBAUVERTRAGES
MIT DEM MUSIKVEREIN WEISSBUCH E.V.**

Der Bau des Vereinsheims des Musikvereins Weißbuch e.V. an der Schule in Vorderweißbuch ist abgeschlossen. Dabei handelt es sich um ein **Bauvolumen** von ca. **450.000 DM**. Nachdem der Neubau auf einem **gemeindeeigenen Grundstück** bzw. **dem Grundstück des Schulverbandes** erstellt wurde, ist es aus Rechtssicherheitsgründen unabdingbar, einen Erbbaupvertrag abzuschließen. Der Vertragsinhalt entspricht im wesentlichen dem Vertrag, der anlässlich der Erstellung der Tennisplätze des SSV Steinach-Reichenbach abgeschlossen wurde.

Die Gemeindeverwaltung hat das Notariat II, Winnenden, gebeten, einen Vertragsentwurf in Anlehnung an den Vertrag mit dem SSV Steinach-Reichenbach zu erarbeiten. Der Entwurf wurde dem Gremium in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.07.1998 als Tischvorlage übergeben. Eine Beratung über den Vertragsinhalt fand seinerzeit nicht statt. Man hat die Entscheidung auf die öffentliche Gemeinderatssitzung am 22.09.1998 vertagt.

Der Vertragsentwurf (Ergänzung zur Vorlage 77/1998) ist nochmals beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Erbbaupvertrag in der vorliegenden Fassung mit dem Musikverein Weißbuch e.V. abzuschließen.

Verteiler:

- 1 x Amtsgrundbuch
- 1 x Akten Musikverein Weißbuch e.V.
- 1 x Bürgermeister

Leinsh.

Urkundenrolle 1998 Nr.
Notariat Winnenden II
Wiesenstr. 10
71364 Winnenden
Tel.: 07195/ 16 34

Entwurf vom 27.7.1998
r.kv/erbbau-musikev

Berglen

Geschehen am
i.W.:

Vor mir, der Vertreterin des Notars Reichert beim Notariat Winnenden
Notarvertreterin Anita **Schwarz**
erscheinen heute in den Amtsräumen des Notariats im Rathaus von Berglen

1. Herr Wolfgang **Schille**, Bürgermeister der Gemeinde Berglen
- handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als gesetzlicher
Vertreter der **Gemeinde Berglen** -
2. Herr Armin **Scheiffelle**, geb. am 19.5.1962,
wohnhaft in 73663 Berglen-Lehnenberg, Lenauweg 6
- handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter des
Musikvereins Weißbuch eV in seiner Eigenschaft als erster
Vorsitzender -

Herr Schille ist persönlich bekannt.
Herr Scheiffelle weist sich aus durch Vorlage

Die Erschienenen erklären mit der Bitte um notarielle Beurkundung folgenden

ERBBAUVERTRAG

Vorbemerkung:

Im Grundbuch von Vorderweißbuch, Grundbuchamt Berglen, ist die Gemeinde Berglen als
Eigentümerin folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Vorderweißbuch (Flur 0 = Vorderweißbuch)
eingetragen:

Heft 24 V Abt. I Nr. 87

Flst. 398	Tribergstraße 7,	44 a 03 qm
	Hof- und Gebäudefläche	
	Schulgebäude, Überdachung	

In Abt. II des Grundbuchs sind derzeit folgende Belastungen eingetragen:

- lit. a) Eigentumsvormerkung für den Rems-Murr-Kreis betr. Teilfläche
- lit. b) auf -: 574 qm (fr. Flst. 400/1): Wegen Benutzung und Unterhaltung der Straßeneinfahrt s. Beil. 27 zum Kaufbuch
- lit. c) auf -: 719 qm: Wegen Benutzung und Unterhaltung der Straßeneinfahrt s. Beil. 26 zum Kaufbuch

Der Vormerkung liegt der Kaufvertrag vom 10.4.1975 zugrunde, durch den eine Teilfläche von ca. 360 qm von der Gemeinde Berglen an den Rems-Murr-Kreis verkauft wurde. Dieser liegt im Original vor (GA 24 V /111). Auf ein Vorlesen oder Beifügen zu dieser Niederschrift wird verzichtet. Die Meßurkunde (Veränderungsnachweis VN 1987 Nr. 3 für Vorderweißbuch) liegt bereits vor. Eine Auflassung der vermessenen Teilfläche von -: 359 qm ist derzeit nicht erfolgt. Die Gemeinde Berglen wird ausdrücklich ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Mitwirkung des Musikvereins die Auflassung und den Grundbuchvollzug zu vollziehen.

Die in Abt. II lit. b) und c) gesicherten Ansprüche
Diese Belastungen werden zur Löschung im Grundbuch **beantragt**.

§ 1

Erbbaurecht

1. Die Gemeinde Berglen - nachstehend „Gemeinde“, „Eigentümer“ genannt -

bestellt hiermit

dem Musikverein Weißbuch eV - nachstehend „Verein“, „Erbbauberechtigten“ genannt -

an dem in der Vorbemerkung näher bezeichneten Grundstück (Erbbaugrundstück) ein
E r b b a u r e c h t.

Das Erbbaurecht berechtigt den Erbbauberechtigten, die in beiliegenden Plänen mit rot gekennzeichnete Teilfläche zu bebauen bzw. sofern die Bebauung gemäß den Bauplänen vom 18.8.1997 schon abgeschlossen ist das Gebäude dort zu belassen und für die Vereinszwecke nutzen. Der Verein darf den nicht bebauten Teil der rot eingezeichneten Teilfläche ebenfalls für seine Vereinszwecke zu nutzen.

Die Pläne werden den Beteiligten vorgelegt, von diesen anerkannt und somit als Anlage zu dieser Niederschrift genommen.

2. Für das Erbbaurecht gelten - soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist - die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 in der jeweils geltenden Fassung.

3. Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren bestellt. Es entsteht mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 13. Dezember 2097.

Das Erbbaurecht verlängert sich jedoch nach Ablauf jeweils um 10 (zehn) Jahre, falls es nicht vorher vom Erbbauberechtigten oder vom Eigentümer des Erbbaugrundstücks unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

4. Ein Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts wird zunächst nicht vereinbart.

Die Gemeinde als Grundstückseigentümer behält sich jedoch das Recht vor, die Zahlung eines angemessenen Erbbauzinses zu verlangen, sofern und soweit das Erbbaurecht ganz oder teilweise kommerziell genutzt wird. Eine kommerzielle Nutzung liegt vor, wenn sie nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht mehr als im Rahmen des Vereinszwecks liegend anzusehen ist und/oder die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit im Sinne der steuerrechtlichen Vorschriften nicht mehr gegeben sind. Über letzteres hat der Verein die Gemeinde gegebenenfalls schriftlich zu informieren.

Für den Fall, daß nach der vorstehenden Vereinbarung ein Erbbauzins zu bezahlen ist, ist der Erbbauberechtigte auch verpflichtet, zulasten des Erbbaurechts an erster Rangstelle eine entsprechende Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu bestellen.

5. Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers in folgenden Fällen:
- a) zur Veräußerung bzw. Übertragung des Erbbaurechts
 - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten oder einer Reallast und zur Änderung des Inhalts solcher Rechte, wenn eine Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält,
 - c) zur Errichtung neuer Bauwerke auf der zur Ausübung des Erbbaurechts überlassenen Teilfläche sowie zur baulichen Veränderung des bereits auf dieser Teilfläche befindlichen Bauwerks, wobei der Bauplan und die Bauzeichnung der Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen ist,
 - d) zum ganzen oder teilweisen Abbruch von Bauwerken auf dem Erbbaugelände und als lediglich schuldrechtliche Vereinbarung
 - e) zur Überlassung der Benützung der Bauwerke und Anlagen an einen Dritten, insbesondere zur Vermietung und Verpachtung des Erbbaurechts und der baulichen Anlagen.

Die Zustimmung kann vom Eigentümer nur bei Vorliegen eines wichtigen Grunds versagt werden. Der Eigentümer ist in den Fällen lit. a) zur Erteilung der Zustimmung jedoch nur verpflichtet, wenn auch alle in dieser Niederschrift enthaltenen schuldrechtlichen Vereinbarungen vom Erwerber übernommen werden.

6. Der Erbbauberechtigte trägt für die Dauer des Erbbaurechts für das Erbbaugelände und die darauf erstellten Bauwerke alle einmaligen und wiederkehrenden Steuern und Abgaben wie ein Grundstückseigentümer.

7. Der Eigentümer des Erbbaugrundstücks ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm zu benennenden Dritten zu verlangen (sog. Heimfallanspruch), wenn
 - a) der Verein sich auflöst,
 - b) der Verein in Konkurs/Insolvenz gerät oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
 - c) der Verein den Bestimmungen in Ziffer 5 lit. c) bis e) zuwider handelt
 Der Anspruch besteht, auch wenn die Frist von 99 Jahren noch nicht abgelaufen ist.

8. Der Eigentümer hat im Falle der Geltendmachung des Heimfallrechts nach Ziffer 7 und nach Ablauf der Dauer des Erbbaurechts nach oben Ziffer 3, für die auf der der Ausübung des Erbbaurechts überlassenen Teilfläche stehenden Bauwerke an den Verein eine Entschädigung zu zahlen. Jedoch nur, wenn die Bauwerke mit Zustimmung des Eigentümers errichtet wurden. Die Höhe der Entschädigung beträgt zwei Drittel des Verkehrswerts der Bauwerke im Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs; zum maßgebenden Wert des Erbbaurechts gehört auch der Zeitwert der Erschließung des Erbbaugeländes. Die Entschädigung ist zahlungsfällig zwölf Wochen nach Übertragung des Erbbaurechts bzw. nach dessen Ablauf.

§ 2

Einigung, Bewilligungen und Anträge

Die Vertragsschließenden sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gemäß den vorstehenden Bestimmungen einig.

Wir bewilligen, der Erbbauberechtigte **beantragt** im Grundbuch einzutragen:

- a) zulasten des Erbbaugrundstücks das Erbbaurecht für die Zeit vom Tag der Eintragung im Grundbuch bis zum 31. Dezember 2097 zugunsten des Vereins, wobei wegen des Inhalts des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundbuch des neu bestellten Erbbaurechts bezug genommen wird,
- b) im neu anzulegenden Erbbaugrundbuch das Erbbaurecht mit den Bestimmungen oben § 1 Ziffer 1 bis 8 dieser Urkunde als Inhalt des Erbbaurechts.

Auf Eintragungsnachricht wird verzichtet.

§ 3

Sonstige Bestimmungen

1. Der Verein verpflichtet sich, die Bauwerke sowie die nicht bebauten Grundstücksflächen in einem guten Zustand zu erhalten. Erfüllt er diese Verpflichtung trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend, so kann die Gemeinde die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Vereins vornehmen lassen.

2. Die durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte. Der Verein beantragt Gebührenbefreiung nach § 7 LJKG (Landesjustizkostengesetz). Eine entsprechende Bescheinigung des Finanzamts über die Gemeinnützigkeit wird nachgereicht.

3. Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein oder werden, so hat dies nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags zur Folge. Sollte eine Vereinbarung dinglich nicht zulässig sein, so gilt sie als schuldrechtlich getroffen.
4. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts die nur schuldrechtlich wirkenden Verpflichtungen seinen Sonderrechtsnachfolgern aufzuerlegen.

§ 4

Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte bestellt hiermit an dem Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks.

Der Erbbauberechtigte bewilligt, die Gemeinde **beantragt** die Eintragung dieses Vorkaufsrechts zulasten des Erbbaurechts im Grundbuch.
Auf Vollzugsnachricht wird verzichtet.

§ 5

Schlußbestimmungen - Hinweise

Die Notarvertreterin hat auf folgendes hingewiesen:

- a) daß das Erbbaurecht erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht,
- b) daß das Erbbaurecht nur an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen werden kann und somit die Löschung der in der Vorbemerkung näher bezeichneten Belastungen Voraussetzung für die Durchführung dieses Vertrags ist,
- c) die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch erst erfolgen kann, wenn die erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt

Wir bitten, von dieser Urkunde dem Grundbuchamt Berglen eine Ausfertigung zu erteilen sowie der Gemeinde und dem Verein jeweils eine beglaubigte Abschrift zu erteilen.

Von der Notarvertreterin den Erschienenen vorgelesen, von diesen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Kreis: Rems-Murr-Kreis

Stadt/Gemeinde: Berglen

Gemarkung: Vorderweißbuch

Flur: 0

LAGEPLAN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

— Zeichnerischer Teil (§ 4 LBO VVO) —



396

397

398

399

Tribergstraße

8 Stellplätze

2 St für Kindergarten

Schule

(5) Kinderspielfläche

38/2 Weg

284/1 Weg

K 1872

284

Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen im Baugebiet sind nicht dargestellt

Maßstab 1:500

14. Mai 1997
Vermessungsbüro
Rudi Schüle
Eichenweg 22
73650 Winterbach
Tel. 07181 / 72211
Fax. 07181 / 45453

A. Schüle



