



Beschlussvorlage öffentlich

Einreicher: Verwaltung
Drucksachen-Nr.: KT/138/2020
Einreichung: 28.07.2020

| Beratungsfolge | Termin | TOP |
|----------------|------------|-----|
| Kreistag | 23.09.2020 | |

Betr.:

Begründung eines Erbbaurechtsvertrages und Bestellung eines Erbbaurechts an den Grundstücken der Liegenschaft "Freizeitstätte Bootscamp Mirow"

Der Kreistag möge beschließen:

1. Der Landrat wird ermächtigt, die im Eigentum des Unstrut-Hainich-Kreises stehenden Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Schwarz, Blatt 565, gelegen in der Gemarkung Schwarz, Flur 4, Flurstück 25/2 mit einer Größe von 1.792 m², Flurstück 25/3 mit einer Größe von 166 m² und Flurstück 25/4 mit einer Größe von 74 m² durch Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages gegen Zahlung eines Erbbauzinses in Höhe von 780,00 €/Jahr mit Anpassungsklausel an den Kulturverein Stadtmauerturm e.V., Jahnstraße 10, 99947 Bad Langensalza, vertreten durch den Vereinsvorsitzenden Herr Jürgen Tappert, zu überlassen.
2. Sämtliche mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages anfallenden Kosten sind von dem Erbbauberechtigten, mithin von dem Kulturverein Stadtmauerturm e.V., zu tragen.
3. Der Kreistagsbeschluss Nr. 55-07/14 vom 17.12.2014 wird aufgehoben.

Begründung:

Der Landkreis ist Eigentümer der Grundstücke in der Gemeinde Schwarz, Am Zethner See, gelegen in der Gemarkung Schwarz, Flur 4, Flurstücke 25/2, 25/3 und 25/4. Das Flurstück 25/2 mit einer Größe von 1.792 m² ist mit drei Einzelbungalows, einem Reihenbungalow sowie dem sog. Haupthaus bebaut.

Ebenfalls auf diesem Grundstück befindet sich ein Sanitär- und Toilettenwagen. Die Flurstücke 25/3 und 25/4 haben eine Gesamtgröße von 240 m², es handelt sich um Waldflächen.

Gemäß Mietvertrag vom 05.05.2003 und 1. Änderungsvertrag zum Mietvertrag ist dem Kulturverein Stadtmauerturm e.V. dieser Grundbesitz zu einem Mietzins in Höhe von 1.500 €/Jahr überlassen. Der Verein betreibt hier die Freizeitstätte „Bootscamp Mirow“. Aufgrund der bestehenden mietvertraglichen Vereinbarung trägt der Verein alle Nebenkosten, die für die Grundstücke und deren Nutzung anfallen. Gleichfalls ist der Verein selbst und auf eigene Kosten zur Unterhaltung des Objekts und zur Durchführung aller Schönheitsreparaturen sowie zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen werden seitens des nutzenden Vereins durchgeführt. Die anfallenden Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten stellt der Verein durch regelmäßige Arbeitseinsätze sowie finanziell durch den Einsatz von Eigenmittel, Spenden, Sponsoren und Fördermitteln sicher. Gegenüber dem Landkreis erstattet der Verein über die durchgeführten Werterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten jährlich Bericht.

Nach den Angaben des Vereins sind nunmehr die wirtschaftlichen Möglichkeiten und Grenzen seinerseits erreicht. Insbesondere wird es aus Sicht des Vereins stetig schwieriger, insbesondere Sponsorengelder und Fördermittel zu erhalten, da die werterhaltenden und Modernisierungsmaßnahmen in das fremde Eigentum des Landkreises investiert werden. Unter den jetzigen Bedingungen der Überlassung der Grundstücke zur Miete bestünde seitens des Vereins ein erhebliches wirtschaftliches Risiko. Es müsste damit gerechnet werden, dass der Verein langfristig nicht in der Lage sein würde, das Objekt weiter zu betreiben.

Die Sicherstellung der Erhaltung und weiteren Betreuung des Bootscamps liegt sowohl im Interesse des Landkreises als auch im Interesse des nutzenden Vereins. Daher ist es erforderlich, das bestehende Rechtsverhältnis so anzupassen, dass der Verein rechtlich und wirtschaftlich gleich einem Eigentümer zu handeln in der Lage ist. Eine solche, rechtlich gesicherte Stellung kann der Verein durch Erwerb der Grundstücke oder durch Bestellung eines Erbbaurechtes erhalten.

Der Landkreis darf Vermögensgegenstände, die er zur Erfüllung seiner Aufgaben nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden, § 67 Absatz 1 Satz 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO). Gleiches gilt für die Bestellung vermögensgleicher Rechte, hier der Bestellung eines Erbbaurechts.

Zur Bestimmung des Verkehrswertes und zur Bestimmung des Erbbauzinses i.S.d. vollen Wertes ist seitens der Verwaltung ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlungen eingeholt worden. Lt. Sachverständigengutachten ist der Verkehrswert des Anwesens im ist-Zustand in Höhe von 65.000 € ermittelt worden. Zu berücksichtigen sind jedoch die seitens des Vereins zur Erhaltung eingebrachten Maßnahmen, deren Zeitwert mit 47.000 € ermittelt wurde. Der Wert des Anwesens ohne erfolgte Modernisierung beläuft sich somit auf lediglich 18.000 € unter Anwendung des Liquidationsverfahrens (Bodenwert abzüglich Abrisskosten).

Hinsichtlich der Übertragung als Erbbaugrundstück empfiehlt der Gutachter einen Erbbauzins in Höhe 3 % des Bodenzeitwertes mit Anpassungsklausel. Bei dem geltenden Bodenwert von aktuell 26.000,00 € entspricht dies 780,00 €/Jahr. Nach den Feststellungen des Verkehrswertgutachtens ist darüber hinaus die zusätzliche Einbringung der Gebäudewerte nicht relevant, da ohne die Einbringung der werterhaltenden Maßnahmen durch den Verein die Bauwerte mit 0 € anzusetzen wären (Liquidation).

Der Erwerb der Grundstücke scheidet für den Verein aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen aus. Zudem stünde bei einer Veräußerung die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte, insbesondere und aufgrund der Lage der Grundstücke ein solches nach § 26 Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern im Raum.

Daher soll an den in Rede stehenden Grundstücken durch Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ein Erbbaurecht zugunsten des nutzenden Vereins als Erbbauberechtigten begründet werden. Unter Beachtung der gutachterlichen Feststellungen ist die Bestellung eines Erbbaurechts zum vollen Wert gemäß den Bestimmungen der ThürKO zugunsten des Kulturverein Stadtmauer e.V. gesichert. Die Bestellung des Erbbaurechts soll für einen Zeitraum von 40 Jahren erfolgen. Bei einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 780,00 € entspricht dies einer Summe in Höhe von 31.200,00 €.

Der vorliegende Sachverhalt bzw. die zweckgebundene Nutzung des Objektes begründet in seiner Spezifität besondere Umstände, nach denen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben von einer öffentlichen Ausschreibung nach Thüringer Gemeindehaushaltsverordnung abgesehen werden konnte.

Zunächst ist hier zu berücksichtigen, dass die unmittelbare Bestellung des Erbbaurechts zugunsten des Vereins spezifischen sozialen Zwecken dient und insbesondere geeignet ist, das Bootscamp als soziale Einrichtung des Kulturvereins Stadtmauerturm e.V. zu fördern. Als örtlichem Träger der öffentlichen Jugendhilfe gehört zum Aufgabenbereich des Landkreises auch die Förderung der Jugendarbeit. Dazu gehört auch die Gewährleistung, dass geeignete Einrichtungen, auch zur Durchführung von Jugendfreizeiten/Ferienfreizeiten zur Verfügung stehen. Diesbezüglich befürwortet und unterstützt der Kreis den Erhalt des Bootscamps, welches aus dem Angebot von Feriengestaltungen für Kinder und Jugendliche des Landkreises nicht mehr wegzudenken ist.

Darüber hinaus ist zwingend die zweckgebundene Standortstellung des Bootscamps zu beachten. Die Grundstücke liegen bauplanungsrechtlich im Außenbereich und unterliegen somit den Vorschriften des § 35 BauGB. Eine weitere Bebauung der Liegenschaft oder eine Erweiterung des baulichen Bestandes ist nach den Bestimmungen des BauGB nicht möglich. Ferner werden einer geplanten Bebauung durch die Lage im Natur- und Landschaftsschutzgebiet weitere Grenzen gesetzt und Beschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wirksam. Die Anlage befindet sich innerhalb einer geschlossenen Waldfläche. Die bestehende Freizeitanlage kann nur in ihrem derzeitigen Bestand wegen des bestehenden Bestandsschutzes weiter genutzt werden. Dabei ist es baurechtlich zulässig, diesen Bestand durch zielgerichtete Instandhaltung weiterhin zu erhalten und zu benutzen. Sobald die Nutzung jedoch geändert oder für längere Zeit unterbrochen wird, ist davon auszugehen, dass der baurechtliche Bestandsschutz erlischt.

Aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage bleibt festzustellen, dass die Überlassung der Grundstücke als Erbbaugrundstücke an den Kulturverein Stadtmauerturm e.V. für den Landkreis die wirtschaftlich gesicherte Möglichkeit zur langfristigen Nutzung der Grundstücke darstellt.

Es wird empfohlen, dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wie unter Ziffern 1 und 2 des Beschlusstextes aufgeführt, zuzustimmen.

Z a n k e r
Landrat

Anlagen:
Liegenschaftskarte

Abstimmungsergebnis:

Ja:

Nein:

Enthaltungen: