

Ergänzung zur DS 207/2010/08-14 Varianten IV a und IV b

Ausgehend von den gegebenen Hinweisen und Vorschlägen in den Beratungen der Ausschüsse der Gemeindevertretung zur DS 207/2010/08-14 sind nachfolgend die Varianten IV a und IV b beschrieben.

Der jährliche Zuschuss an die Jugendwerkstatt (55 T€) basiert auf einer Kooperationsvereinbarung. Bei dieser Vertragsform handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Die Begründung eines Erbbaurechtes erfolgt über den Erbbaurechtsvertrag, der eine zivilrechtliche Vereinbarung darstellt.

Im Sachverhalt zur DS 207/2010/08-14 wurde nicht weiter auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung eingegangen, da hier ein zivilrechtlicher Sachverhalt zu regeln ist.

Mit dem Hinweis die finanzielle Förderung der Jugendwerkstatt Hönow e.V. durch die Gemeinde Hoppegarten in Gänze zu betrachten, kommt man in beide Bereiche (öffentlich-rechtlich und zivilrechtlich).

Ziel und Vertragsgestaltung:

Mit einem Erbbaurechtsvertrag soll einerseits erreicht werden, dass der Verein künftig eigenverantwortlich das Grundstück bewirtschaftet, er erhält dafür die vorhandenen Bauwerke, das Erbbaurecht wird für gemeinnützige und soziale Zwecke der Vereinsarbeit bei einem geringen Erbbauzins (Ebz) bestellt.

Andererseits soll der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechtes nicht verpflichtet sein, Abstandsbeträge für die aufstehenden Bauwerke zu zahlen.

Weitere Vertragsschwerpunkte:

- Erbbaurechtsdauer: 30 Jahre
- Erbbauzins: €/Jahr
- der Erbbauzins wird zunächst für 10 Jahre festgeschrieben, danach sind Erhöhungen möglich
- die Zahlung des vereinbarten Erbbauzinses könnte für 5 Jahre ausgesetzt werden
- keine Entschädigungszahlung für die Bauwerke (siehe oben)
- jährlicher Nachweis der Gemeinnützigkeit, sofern die Gemeinnützigkeit entfällt, hat der Verein den Erbbauzins in Höhe von 6 % der Variante IV a bzw. IV b errechneten Wertes zu entrichten
- gegenseitige Vorkaufsrechte
- Übernahme der Rechte und Pflichten, die sich aus dem Eigentum ergeben, d.h. der Erbbaurechtsnehmer trägt alle Kosten (auch eigene Betriebskosten) für das Erbbaugrundstück

Variante IV a:

Aus dem Grundstück Dorfstraße 26, 26 a könnte eine Fläche von ca. 2.150 m² in Erbbaupacht vergeben werden. Eine Fläche von ca. 2.200 m² (mit Wohnhaus und Pachtfläche) könnten bei der Gemeinde verbleiben. Zur Sicherung einer gemeinsamen Zufahrt sollte ein eigenständiges Grundstück gebildet werden (als unveräußerliches Miteigentum an den neu zu bildenden Grundstücken Dorfstraße 26

und 26 a). Es wäre das Grundstück zu vermessen und drei neue Grundstücke zu bilden. Die Vermessungskosten sollte die Gemeinde tragen.

Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens vom 26.03.2010 errechnet sich folgender Grundstückswert:

Ermittelter Bodenwert für Mischbaufläche (ca. 900 m²): 58,50 €/m² (52.650 €)
 Ermittelter Bodenwert für private Grünfläche (ca. 1.250 m²): 13,50 €/m² (16.875 €)

Bodenwert: 69.525,00 €
Gebäudesachwert: 50.500,00 €
 Grundstückswert: 120.025,00 €

Darstellung jährlicher Erbbauzins (Ebz) mit den Zinssätzen:

errechneter Wert [€]	Ebz 6% [€/Jahr]	Ebz 5% [€/Jahr]	Ebz 4 % [€/Jahr]	Ebz 3 % [€/Jahr]	Ebz 2 %. [€/Jahr]	Ebz 1 % [€/Jahr]
120.025,00	7.201,50	6.001,25	4.801,00	3.600,75	2.400,50	1.200,25

Beschlussvorschlag (Variante IVa):

Die Gemeindevertretung stellt gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf fest, dass die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2531 und 2534, hieraus eine Teilfläche von ca. 2.150 m², für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht notwendig sind.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung eines Erbbaurechtes an dem zu bildenden Grundstück mit einem jährlichen Erbbauzins von.....€.

Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Variante IV b:

Aus dem Grundstück Dorfstraße 26, 26 a könnte eine Fläche von ca. 4.300 m² in Erbbaupacht vergeben werden. Ein ca. 3 m breiter Uferstreifen sollte im Eigentum der Gemeinde verbleiben (Uferweg). Hierzu wären die Flurstücke zu vermessen und ein neues Grundstück zu bilden. Die Vermessungskosten sollte die Gemeinde tragen.

Verkehrswert für Dorfstr. 26, 26 a: 147.000,00 €
 (unberücksichtigt bleibt ein Abzug der Fläche für den Uferweg)

Darstellung jährlicher Erbbauzins (Ebz) mit den Zinssätzen:

errechneter Wert [€]	Ebz 6% [€/Jahr]	Ebz 5% [€/Jahr]	Ebz 4 % [€/Jahr]	Ebz 3 % [€/Jahr]	Ebz 2 %. [€/Jahr]	Ebz 1 % [€/Jahr]
147.000,00	8.820,00	7.350,00	5.880,00	4.410,00	2.940,00	1.470,00

Beschlussvorschlag (Variante IVb):

Die Gemeindevertretung stellt gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf fest, dass das Grundstück in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2531 und 2534, hieraus eine Teilfläche von ca. 4.300 m², für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht notwendig ist.

Die Gemeindevertretung beschließt die Begründung eines Erbbaurechtes an dem zu bildenden Grundstück mit einem jährlichen Erbbauzins von.....€.

Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages ist der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Anlagen:

Flurkarten als Skizze, Varianten IV a, IV b

Zwei Schreiben der Jugendwerkstatt vom 03.03.2011

Klaus Ahrens
Bürgermeister