

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1472/2023/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 10.10.2023
Bearbeiter: Pagelkopf	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	21.11.2023	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Moorrege	29.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	12.12.2023	öffentlich

Übertragung Waldfläche von dem Schulverband Gemeinschaftsschule Am Himmelsbarg

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der letzten Sitzung der Verbandsversammlung am 21.09.2023 kam das Thema Trampelpfad im Waldstück auf.

Es wurde berichtet, dass einige Leute einen Trampelpfad entlang der Schule durch das Waldstück bis zur Kirchenstraße nutzen. Insbesondere durch die Baumaßnahme ist es hier vermehrt dazu gekommen, dass die Baustelle betreten und der Bauzaun geöffnet wurde, um den eigenen Weg fortzusetzen.

Es wurde angeregt ein Teilstück des Flurstück 79/58 Flur 11 Gemarkung Moorrege an die Gemeinde Moorrege zu übertragen. Die Gemeinde sollte im Gegenzug die Aufstellung eines Zaunes übernehmen. Der Bürgermeister sieht den Vorschlag im Interesse aller.

Das Teilstück der Waldfläche hat ungefähr eine Größe von 2.400 – 2.500 m². Die Kosten für die Vermessungsarbeiten sowie die Grundstücksteilung wären durch die Gemeinde zu tragen, ebenso die Notar- und Gerichtskosten.

Die Gemeinde sollte im Gegenzug entlang der neu entstandenen Grenze einen Doppelstabmattenzaun aufstellen und diesen Instand halten. Die Kosten für die Aufstellungen des Doppelstabmattenzaunes werden auf ca. 4.500 € geschätzt.

Finanzierung:

Die anfallenden Kosten sind von der Gemeinde zu tragen und im Haushalt bereitzustellen.

Fördermittel durch Dritte:

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt, der Finanzausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung beschließt, der Übertragung des Teilstückes des Flurstückes 79/58 Flur 11 Gemarkung Moorrege mit einer Größe von ca. 2.400 m² zuzustimmen und als Gegenleistung einen 2 Meter hohen Doppelstabmattenzaun errichten. Der Bürgermeister wird ermächtigt den notwendigen Vertrag mit dem Schulverband notariell zu beurkunden.

Balagus
(Der Bürgermeister)

Anlagen:

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1480/2023/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 02.11.2023
Bearbeiter: Pagelkopf	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	21.11.2023	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Moorrege	29.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	12.12.2023	öffentlich

Erbbaurechtsvertrag Gem. Moorrege/ Amt GuMS; Münsterweg 60-84

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Amtsverwaltung plant den Neubau der sich im Münsterweg 60-84 befindlichen Schlichtwohnungen. Auf den Flurstücken 107/2; 107/4 sowie 106/2 der Flur 10 Gemarkung Moorrege wird der Neubau der Schlichtwohnungen entstehen.

Der Neubau sowie die zukünftige Unterhaltung wird durch das Amt Geest und Marsch Südholstein (Amt GuMS) durchgeführt sowie finanziert.

Aus diesem Grund sollte es für die Nutzung des Grundstückes eine ordentliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Moorrege und dem Amt GuMS geben, um insbesondere Fragen zur Nutzung und Instandhaltung zu regeln.

Des Weiteren verlangt der Fördergeldgeber eine derartige Vereinbarung als Voraussetzung für die Zahlung der Fördergelder. Der Amtsausschuss hat auf seiner Sitzung am 28.03.2023 die Umsetzung der Baumaßnahme beschlossen, sofern die Förderung in Höhe von 35% in Anspruch genommen wird. Andernfalls sollte vom Neubau der Schlichtwohnungen abgesehen werden.

In Abstimmungsgesprächen zwischen der Verwaltungsleitung und dem Bürgermeister wurde über mögliche Lösungsansätze gesprochen. Ein Ankauf der Fläche durch das Amt GuMS wurde nicht befürwortet.

Demnach wäre die Lösung über einen Erbbaurechtsvertrag, welche auf beiden Seiten die Wünsche berücksichtigt, zu wählen. Die betroffenen Flurstücke verbleiben im Eigentum der Gemeinde Moorrege und das Amt GuMS ist Bauherr und für die Instandsetzung zuständig. Auf Seite des Amtes ist keine Investition für den Erwerb des Grundstückes einzuplanen sowie die Voraussetzungen für die Gewährung der Fördergelder sichergestellt.

Die Lösung mittels eines Erbbaupachtvertrages wurde mit dem Fördergeldgeber ebenfalls besprochen und durch diesen bestätigt.

Finanzierung:

Die Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag anfallen, werden durch die Gemeinde Moorrege sowie das Amt zu gleichen Teilen getragen. Dies beinhaltet unter anderem die anfallenden Notarkosten.

Fördermittel durch Dritte: Entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt, der Finanzausschuss empfiehlt, die Gemeindevertretung beschließt, dem vorliegenden Entwurf des Erbbaurechtsvertrages des Notars Timo Quehl vom 27.10.2023 zuzustimmen. Der Bürgermeister wird ermächtigt den Erbbaurechtsvertrag mit dem Amt GuMS für die Flurstücke 107/2; 107/4 sowie 106/2 der Flur 10 Gemarkung Moorrege zuschließen.

Balagus
(Der Bürgermeister)

Anlagen: - Entwurf Erbbaurechtsvertrag



23-01301 NLU(27.10.2023LU)

Nr. des Urkundenverzeichnisses für 2023

V e r h a n d e l t

zu Pinneberg

am [REDACTED].

Vor mir, dem amtierenden Notar

T I M O Q U E H L

mit dem Amtssitz in Pinneberg

erschieden heute:

1.) für die **Gemeinde Moorrege**,

Herr **Wolfgang Erwin Balasus**, Bürgermeister
geboren am 29. Mai 1950,
geschäftsansässig: Wedeler Chaussee 21, 25492 Heist,
von Person bekannt,/ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

2) für das **Amt Geest und Marsch Südholstein**,

Herr **Frank Wulff**, Amtsdirektor,
geboren am [REDACTED],
geschäftsansässig: Wedeler Chaussee 21, 25492 Heist,
von Person bekannt,/ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 BeurkG wurde von den Erschienenen übereinstimmend verneint.

Die Beteiligten erklären jeweils als Unternehmer zu handeln.

Sodann ersuchten die Erschienenen den amtierenden Notar um die Beurkundung des nachfolgenden

Erbbaurechtsvertrages

und erklären:

I. Grundbuchstand

In dem Grundbuch des Amtsgerichts Elmshorn von **Moorrege Blatt 7** ist für den Grundbesitz

- Flurstück 106/2 der Flur 010 der Gemarkung Moorrege zur Größe von 1.128 qm, bebaut mit [REDACTED], belegen: Münsterweg 78, 80, 84 in Moorrege,
- Flurstück 107/2 der Flur 010 der Gemarkung Moorrege zur Größe von 2.754 qm, bebaut mit [REDACTED], belegen: Münsterweg 60, 66, 70, 74, 76 in Moorrege,
- Flurstück 107/4 der Flur 010 der Gemarkung Moorrege zur Größe von 286 qm, bebaut mit [REDACTED], belegen: Münsterweg 60, 66, 70, 74, 76 in Moorrege,

als Eigentümer eingetragen:

Gemeinde Moorrege.

Das vorgenannte Grundbuch ist sowohl in Abt. II als auch in Abt. III unbelastet.

Allen von dem amtierenden Notar vorgelegten Löschungen, Pfandfreigaben, Verzichtserklärungen und Rangrücktritten stimmt der Eigentümer mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu. Dabei ist es ohne Bedeutung, wann diese Erklärungen dem Grundbuchamt vorgelegt werden.

Der Notar hat das Grundbuch am 06.10.2023 elektronisch einsehen lassen und den

Beteiligten den Inhalt bekannt gegeben. Dem Erbbauberechtigten ist der Grundbuchauszug von dem Notar ausgehändigt worden.

II. Bestellung eines Erbbaurechts

1. Erbbaurechtsbestellung

1.) Der Beteiligte zu 1.)

– nachfolgend **Eigentümer** genannt –

bestellt hiermit zugunsten des

2.) Beteiligten zu 2.)

– nachfolgend **Erbbauberechtigter** genannt –

an dem in Abschnitt I. näher bezeichneten Grundstück ein

Erbbaurecht

nach Maßgabe des in dieser Urkunde niedergelegten Inhalts und nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG).

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke nach Maßgabe dieses Erbbaurechtsvertrages zu haben. Errichtung, Nutzung und Umfang des Bauwerks ergeben sich aus **der Anlage 1 (Lageplan)** zu diesem Vertrag.

2. Beginn, Dauer

Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von **80** –in Worten: **achtzig**– Jahren bestellt. Nach Beendigung des Erbbaurechts gehen die Bauwerke und baulichen Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Vollzugskosten trägt **der Erbbauberechtigte. Ebenso trägt der Erbbauberechtigte weitere Kosten, wie z.B. etwaige Gutachterkosten betreffend die Ermittlung des Verkehrswertes.**

3. Schuldrechtlicher Beginn

Schuldrechtlich beginnt bzw. begann das Erbbaurecht bereits mit dem Tag des Besitzübergangs.

III. Vertragsmäßiger dinglicher Inhalt

1. Vereinbarung

Als vertragsmäßiger dinglicher Inhalt des Erbbaurechts werden die folgenden Bestimmungen vereinbart.

2. Bauwerk, Zweck und Nebenflächen

Das Erbbaurecht wird im Rahmen der bei Vertragsabschluss zulässigen Bebauung für die Errichtung von Bauwerken bestellt, die im Abschnitt näher bestimmt sind. Die Lage und die Geschosszahl der Bauwerke ergeben sich aus dem anliegenden Plan, der Bestandteil dieser Urkunde ist. Das Erbbaurecht wird zu Wohnzwecken bestellt. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke

nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei dieser Teil nur für Anlagen verwendet werden darf, die dem Zweck der Bauwerke dienen, etwa als Hof-, Weg-, Stellplatz oder Gartenfläche, § 1 Abs. 2 ErbbauRG. Wirtschaftlich bleibt das Bauwerk die Hauptsache.

3. Änderung des Verwendungszwecks

Das Erbbaugrundstück und die hierauf errichteten Bauwerke dürfen nur zu dem Zweck genutzt werden, der in obigem Absatz 2 genannt ist. Zur Änderung des Verwendungszwecks ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich, die von einer angemessenen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden kann.

4. Bauverpflichtung

~~Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk auf eigene Kosten unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe zu errichten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Bauwerk bis zum 31.12.2025 bezugsfertig zu errichten. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.~~

~~Während der Bauphase ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Baustelle nach vorheriger Anmeldung auf eigene Gefahr in Augenschein zu nehmen.~~

~~Der Baugenehmigungsantrag bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Nach Baugenehmigung sind dem Grundstückseigentümer die der Bauausführung zugrunde zulegenden Baupläne mit Baubeschreibung und Baugenehmigung jeweils in Kopie zu übergeben.~~

~~Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, sofern der Erbbauberechtigte gegen die Bebauungsverpflichtung verstößt. Statt den Heimfall geltend zu machen, kann der Grundstückseigentümer nach vorheriger Abmahnung die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Die Vertragsstrafe beläuft sich auf , bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes. Eine Vertragsstrafe soll jedoch nicht verlangt werden, sofern den Erbbauberechtigten kein Verschulden trifft.~~

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, das in Ziffer III. 2 genannte Bauwerk bis zum 31.12.2025 bezugsfertig zu errichten. Dabei ist das Bauwerk unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen. Die der Bauausführung zugrunde liegenden Baupläne samt Baubeschreibung sind dem Grundstückseigentümer in Ausfertigung zu übergeben.

5. Instandhaltungsverpflichtung

~~Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die von ihm errichteten bzw. bei Vertragsabschluss bereits vorhandenen Bauwerke einschließlich Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtung in gutem und zweckentsprechendem Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen unverzüglich auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit selbst zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen, um den baulichen Zustand und die vertragsgemäße Verwendung des Bauwerks zu überprüfen. Bei Beanstandungen steht dem Grundstückseigentümer das Besichtigungsrecht solange zu, bis die Mängel behoben bzw. die vertragsgemäße Verwendung des Bauwerks wiederhergestellt ist. Falls der Erbbauberechtigte der Instandhaltungspflicht trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nachkommt, ist der~~

~~Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.~~

Der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke und die vom Erbbaurecht erfassten Anlagen sowie Betriebseinrichtungen auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Hierzu hat der Erbbauberechtigte alle erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen. Falls der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur unvollständig nachkommt, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

6. Besichtigungsrecht

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit selbst oder durch Beauftragte besichtigen und auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen.

7. Versicherungsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die vom Erbbaurecht erfassten Bauwerke nebst Zubehör und Außenanlagen während der gesamten Vertragsdauer gegen Brand-, Sturm- und Leitungswasserschäden zu einem angemessenen Wert zu versichern. Erfüllt der Erbbauberechtigte diese Verpflichtung binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend, kann der Eigentümer selbst für die Versicherung sorgen. Zudem wird der Erbbauberechtigte eine übliche Haftpflichtversicherung abschließen.

8. Wiederaufbau

Bei ganz oder teilweiser Zerstörung der Bauwerke ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie auf eigene Kosten binnen angemessener Frist wiederherzustellen.

Hierfür sind die Versicherungs- und sonstigen Entschädigungsleistungen in vollem Umfang zu verwenden.

Falls der Erbbauberechtigte von den ursprünglichen Plänen abweichen möchte, ist er verpflichtet, vorher die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers einzuholen, die dieser nur aus objektiv wichtigem Grund verweigern darf.

9. Lastentragung

Beginnend mit dem Besitzübergang, trägt der Erbbauberechtigte für die gesamte Dauer des Erbbaurechts alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks. Zu den öffentlichen Abgaben zählen Geldleistungen aller Art, die kraft Gesetzes abgeführt werden müssen. Zu den öffentlichen Lasten zählen alle Leistungen, die kraft Gesetzes auf dem Grundstück ruhen, beispielsweise die Grundsteuer.

In gleicher Weise (ab Besitzübergang bis zur Beendigung des Erbbaurechts) trägt der Erbbauberechtigte auch alle privatrechtlichen Lasten des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks. Soweit Erschließungsbeträge betroffen sind, trägt der Grundstückseigentümer alle bis zur Beurkundung des Erbbaurechts ergangenen Beträge. Der Erbbauberechtigte übernimmt alle Erschließungskosten und Anliegerbeträge, die als Bescheid nach dem Tag der Beurkundung ergehen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, für die Erfüllung behördlicher Auflagen Sorge zu tragen.

Schuldrechtlich übernimmt der Erbbauberechtigte die Verpflichtung, für die Verkehrssicherungspflicht ab Besitzübergang zu sorgen. Diese Pflicht bezieht sich auf das Bauwerk und das Erbbaugrundstück.

Der rechtsgeschäftliche Erwerber des Erbbaurechts haftet für die Rückstände seines Vorgängers.

10. Heimfall ~~und Vertragsstrafe~~; Entschädigung beim Heimfall

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm benannten Dritten auf Kosten des Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, sofern

- a) der Erbbauberechtigte trotz Abmahnung gegen seine Verpflichtungen aus II. 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 verstößt,
- b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet wird,
- c) das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, oder
- d) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von mindestens einer Jahresrate in Verzug ist.

Steht das Erbbaurecht mehreren Berechtigten zu, reicht es aus, dass nur hinsichtlich eines Erbbauberechtigten ein Heimfallgrund besteht.

Nur Verzug oder Verschulden des Erbbauberechtigten soll den Heimfall auslösen.

Der Heimfallanspruch verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach zwei Jahren ab Vorliegen des Heimfallgrundes.

~~Der Grundstückseigentümer kann die Zahlung einer Vertragsstrafe nach § 2 Nr. 5 ErbbauRG verlangen, sofern einer der oben beschriebenen Heimfallgründe vorliegt. Die Vertragsstrafe beläuft sich auf [REDACTED] des jährlichen Erbbauzinses (einschließlich Erbbauzinsanpassung). Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit den Erbbauberechtigten nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen.~~

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, an den Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen, sofern der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Dies gilt aber nur für Bauwerke, die nach diesem Vertrag zulässig sind. Für Bauwerke oder Bauwerksteile, die der Erbbauberechtigte ohne die nach diesem Vertrag notwendige Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet hat, ist keine Entschädigung zu zahlen. Die Entschädigung beläuft sich auf 80 % des Verkehrswertes der Bauwerke im Zeitpunkt des Heimfalls. Die Entschädigung ist 12 Monate nach Übertragung des Erbbaurechts, bei mangelnder Einigung über den Betrag frühestens nach Vorliegen der u.g. gutachterlichen Feststellung zur Zahlung fällig und bis dahin unverzinslich. Die Entschädigung mindert sich um rückständige Erbbauzinsen. Übernimmt der Grundstückseigentümer gem. § 33 Abs. 2 ErbbauRG Schulden und Lasten, sind diese auf die Entschädigung anzurechnen. Ggf. ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, überschießende Beträge dem Grundstückseigentümer zu erstatten, sollten die Schulden und Lasten höher sein als die Entschädigung.

Falls keine Einigkeit über den Verkehrswert besteht, ist der Verkehrswert durch einen hierauf spezialisierten öffentlich-bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln, den auf Antrag mind. einer der Vertragsparteien die IHK Hamburg benennt. Die Gutachterkosten tragen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter zu je 1/2.

11. Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts

~~Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf ein, §§ 2 Nr. 6, 31 ErbbauRG. Der~~

~~Erbbauberechtigte kann das Vorrecht ausüben, sobald der Grundstückseigentümer nach Zeitablauf mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines neuen Erbbaurechts am Erbbaugrundstück abgeschlossen hat, § 31 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, sofern das für den Dritten bestellte Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zweck dient, § 31 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG. Die Ausübung ist auch dann ausgeschlossen, sollte der Erbbauberechtigte gegen Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages verstoßen haben. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war, § 31 Abs. 2 ErbbauRG.~~

Alternativ:

~~Der Erbbauberechtigte hat ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 31 ErbbauRG.~~

Alternativ:

~~Der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf des Erbbaurechts ein. Der Erbbauberechtigte kann demnach sein Vorrecht ausüben, wenn der Grundstückseigentümer nach Zeitablauf mit einem Dritten einen Vertrag über die Bestellung eines neuen Erbbaurechts an dem Vertragsgrundstück geschlossen hat, sofern es mit dem gleichen wirtschaftlichen Zweck wie im heutigen Vertrag abgeschlossen wurde. Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das heutige Erbbaurecht bestellt war.~~

Alternativ:

Ein Vorrecht für den Berechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der vereinbarten Zeit wird nicht vereinbart.

12. Entschädigung bei Zeitablauf

Nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von ~~2/3~~ 80 % des Verkehrswertes, den die Gebäude und Anlagen des Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts aufweisen, zu vergüten.

Keine Entschädigung ist jedoch für Bauwerke oder Bauwerksteile zu zahlen, die ohne eine etwa nach diesem Vertrag erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet wurden.

Sofern sich die Vertragsteile binnen eines Monats nach vertragsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts über die Höhe der zu zahlenden Entschädigung nicht einigen können, ist der Wert der Bauwerke und Anlagen durch einen hierauf spezialisierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln, den die auf Antrag mind. einer der Vertragsparteien benennt.

Die Kosten des Gutachtens tragen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte je zur Hälfte.

Die Entschädigung ist binnen 14 Tagen nach Einigung bzw. nach Zugang des Gutachtens zur Zahlung fällig, bis dahin jedoch unverzinslich, zu vergüten.

13. Belastung des Erbbaurechts

- entfällt -

14. Veräußerung des Erbbaurechts

Es gelten die Bestimmungen des ErbbauRG.

IV. Erbbauzins

Ein Erbbauzins ist nicht zu entrichten.

V. Gegenseitige Vorkaufsrechte

1. Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück

Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaugrundstücks. Die Eintragung dieses Vorkaufsrechts wird **bewilligt** und **beantragt**, und zwar im Rang nach dem Erbbaurecht.

2. Vorkaufsrecht am Erbbaurecht

Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht am Erbbaurecht, und zwar für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechts oder eines Teils davon. Die Eintragung dieses Vorkaufsrechts wird **bewilligt** und **beantragt**.

VI. Grundbucherklärungen

Die Vertragsteile sind sich über die Entstehung des Erbbaurechts mit dem in dieser Urkunde niedergelegten Inhalt einig.

Die Vertragsteile **bewilligen** und **beantragen**:

1. die Eintragung des Erbbaurechts am Erbbaugrundstück.
2. die Eintragung der Vorkaufsrechte für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten; das Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer erhält zweite Rangstelle im Erbbaugrundbuch, das Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten ist im Rang nach dem Erbbaurecht einzutragen.

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, etwaige Rangrücktrittserklärungen einzuholen.

VII. Haftung; Verschaffung der ersten Rangstelle

Der Grundstückseigentümer schuldet den ungehinderten Besitzübergang, die Entstehung des Erbbaurechts und die Freiheit des Erbbaugrundstücks von Miet- und Pachtverhältnissen sowie anderen vertraglichen Bindungen.

Der Grundstückseigentümer haftet über Zusicherungen hinaus, die in dieser Urkunde niedergelegt sind, nicht für Mängelfreiheit. Ausgeschlossen sind Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels, insbesondere im Hinblick auf das Flächenmaß, die Bodenbeschaffenheit und die Verwertbarkeit. Der Grundstückseigentümer versichert, dass ihm verborgene Mängel nicht bekannt sind. Der Grundstückseigentümer übernimmt keine Garantie für die Beschaffenheit.

Ab Besitzübergang treffen alle Haftungen den Erbbauberechtigten, insbesondere für Schäden, die durch das Vorhandensein oder die Unterhaltung der Bauwerke resultieren. Dies gilt auch für Schäden an benachbarten Grundstücken.

Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden, § 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG. Die Rangstelle muss permanent gehalten und kann auch nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch nicht nachträglich geändert werden, § 10 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 ErbbauRG. Der Grundstückseigentümer haftet für die Verschaffung der ersten Rangstelle und verpflichtet sich zur Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen (Rangrücktrittserklärungen, ggf. weitere Identitätsnachweise), und zwar auf eigene Kosten. Falls die erste Rangstelle nicht verschafft werden kann, können beide Vertragsteile ihren Rücktritt von diesem Vertrag erklären. Die hierbei anfallenden Kosten (Notariat, Grundbuchamt) trägt der Grundstückseigentümer. Die Geltendmachung weiterer Rechte ist dann

ausgeschlossen, insbesondere findet keine Erstattung gezahlter Erbbauzinsbeträge oder die Zahlung von Schadensersatz statt.

VIII. Haftung als Gesamtschuldner

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen, die aus diesem Vertrag resultieren, als Gesamtschuldner. Tatsachen, die gegenüber einem der Erbbauberechtigten Ansprüche begründen, muss der andere Erbbauberechtigte gegen sich gelten lassen. Dabei ist jeder Erbbauberechtigte befugt, den anderen Erbbauberechtigten bei der Abgabe und der Entgegennahme von Erklärungen gegenüber dem Grundstückseigentümer zu vertreten.

IX. Übernahme von Verpflichtungen durch Rechtsnachfolger; Weitergabeverpflichtung; Mitteilungspflicht

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihren Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Verpflichtungen und Bestimmungen, die aus dem Erbbaurechtsverhältnis resultieren, und deren Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass jeder weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise verpflichtet wird.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, dem Grundstückseigentümer seine aktuelle Anschrift und seine Bankdaten unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung gilt auch für andere Korrespondenzadressen, beispielsweise E-Mail-Adressen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtung haftet der Erbbauberechtigte auf Schadensersatz.

Darüber hinaus ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, dem Grundstückseigentümer eine etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahme, die gegen das Erbbaurecht ergriffen wird, unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt auch für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens

über das Vermögen des Erbbauberechtigten und für eine Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

X. Teilunwirksamkeit; salvatorische Klausel; Force Majeure- Klausel (höhere Gewalt)

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt den übrigen Vertragsinhalt nicht. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen dieses Vertrages treten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Vertragsteile verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, so dass der beabsichtigte Zweck erreicht werden kann.

Im Falle höherer Gewalt sind die vertraglichen Pflichten für die Dauer und in dem Umfang ausgesetzt, der durch das Ereignis erzwungen wird, das von außen eingetreten ist und außerhalb des Einflussbereichs der Vertragsparteien liegt. Fälle höherer Gewalt (force majeure) sind insbesondere schwerwiegende Beeinträchtigungen des Gesundheitssektors, beispielsweise Pandemien, Epidemien, Seuchen, behördliche Anordnungen, von den Vertragsparteien nicht verschuldete Betriebsstörungen, daneben Naturkatastrophen, beispielsweise Sturm und Hochwasser, ferner Arbeitskämpfe, Streiks, Unruhen, kriegsähnliche Auseinandersetzungen und Akte terroristischer Gewalt. Die jeweils betroffene Vertragspartei verpflichtet sich dazu, unverzüglich den Eintritt und den Wegfall höherer Gewalt anzuzeigen. Die Vertragsteile werden sich bemühen, die Auswirkungen höherer Gewalt zu beschränken. Gegebenenfalls ist der Vertrag anzupassen, um dem ursprünglichen Zweck wieder nahe zu kommen.

XI. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass die Erbbaurechtseintragung im Grundbuch erst dann erfolgen kann, sobald die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird erst nach Begleichung der Grunderwerbsteuer erteilt.

XII. Notarermächtigungen; Genehmigungen, Vollzug

1. Die Beteiligten beauftragen den Notar, alle Genehmigungen und sämtliche zum Vollzug dieses Vertrags erforderliche Erklärungen einzuholen. Sie bevollmächtigen ihn, im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und Genehmigungen, die ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, für sie entgegenzunehmen.

Der vorliegende Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Gemeindevertretung und den Amtsausschuss.

2. Die Beteiligten bestellen als Bevollmächtigte die Notariatsangestellten

1. **Käthe Ahsbahs**
2. **Luisa Karg-Stegemann**
3. **Sophie Hoffmann**
4. **Anna Laura Riccobono**
5. **Andrea Angrick**
6. **Kristin Britsche**
7. **Jana Schwarz**
8. **Sinah Vorwerk**
9. **Tonja Bahlo**
sämtlich in der Kanzlei des amtierenden Notars
-jede einzeln-

mit Auftrag und Vollmacht, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich sind.

Die Bevollmächtigten sind befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB und zur Erteilung von Untervollmachten befugt.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen, endet jedoch mit der vertragsgerechten Erbbaurechtsentstehung. Dem Grundbuchamt gegenüber ist der Nachweis, dass von dieser Vollmacht berechtigterweise Gebrauch gemacht wird, nicht zu führen.

Die Beteiligten erteilen die vorstehende Vollmacht zur Sicherstellung des vertragsgerechten Vollzuges dieser Urkunde. Diese Vollmacht darf nur vor den Notaren Boris Reski, Timo Quehl, Simon Boës oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden.

XIII. Notar- und Gerichtskosten; Grunderwerbsteuer

Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug im Grundbuch trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Kosten, die im Rahmen der Erstrangbeschaffung des Erbbaurechts anfallen, trägt der Grundstückseigentümer.

XIV. Hinweise und Feststellungen

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass

- das Erbbaurecht nur an erster Rangstelle bestellt werden kann,

- das Erbbaurecht erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht und hierzu das Vorliegen der grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist,
- alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen, nicht beurkundete Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrags in Frage stellen,
- die Beteiligten für die Kosten bei Gericht und Notar und die Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften,
- es allein Sache der Vertragsparteien ist, steuerliche Folgen dieses Vertrages zu prüfen, der Notar insoweit weder beratend noch belehrend tätig wird.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1445/2023/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 22.06.2023
Bearbeiter: M. Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	20.09.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	04.10.2023	öffentlich

Beratung und Beschluss des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Moorrege

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung Moorrege hat in ihrer Sitzung vom 11.12.2019 beschlossen, für die Gemeinde Moorrege ein Ortsentwicklungskonzept aufzustellen. Im Rahmen eines mehrmonatigen Prozesses wurde unter Beteiligung von ortsansässigen Vereinen und Verbänden und der Öffentlichkeit ein Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Moorrege erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch das beauftragte Planungsbüro M + T Regio aus Neumünster.

Die Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes wird öffentlich durch Mittel des Landes und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) gefördert. Fördervoraussetzung ist der Beschluss über das Ortsentwicklungskonzept am Ende dieses Prozesses.

Die vorliegende Fassung des Ortsentwicklungskonzeptes ist nunmehr von der Gemeindevertretung Moorrege zu beschließen.

Finanzierung:

Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Fördermittel durch Dritte:

Das Projekt wird aus Mitteln des Landes und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) öffentlich gefördert.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt, die vorliegende Fassung des Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Moorrege. Über die Umsetzung zukünftiger Einzelmaßnahmen entscheiden die politischen Gremien gesondert.

Balagus

Anlagen:

Auf eine Übersendung des Konzeptes wird verzichtet.

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1482/2023/MO/BV

Fachbereich: Zentrale Dienste	Datum: 07.11.2023
Bearbeiter: Förthmann	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	21.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	12.12.2023	öffentlich

Erstellung eines kommunalen Wärmeplans

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

In Anlehnung an den Informationsaustausch und die Gespräche in den Fraktionen über die aktuellen Möglichkeiten der kommunalen Wärmeplanung schlägt die Verwaltung die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans vor.

Mithilfe des kommunalen Wärmeplans wird der langfristige zu erwartende Wärmebedarf einer Kommune mit einer auf erneuerbaren Quellen beruhenden Wärmeversorgungsinfrastruktur abgestimmt und damit Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteure geschaffen.

Die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans wird über die Kommunalrichtlinie gefördert. Bei Antragstellung bis 31.12.2023 gilt eine erhöhte Förderquote.

Finanzierung:

Der zu erwartende finanzielle Umfang für die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans lässt sich nicht direkt abschätzen, da dieser von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist. (Datenlage, strukturelle Organisation und Koordination beteiligter Akteure, personelle Kapazitäten, gesetztes Anforderungsprofil durch die Kommune, etc.)

Auf Grundlage einer Kostenschätzung durch einen externen Dritten sollte mit Kosten zwischen 50.000 € und 70.000 € gerechnet werden.

Fördermittel durch Dritte:

Die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans kann über die Kommunalrichtlinie gefördert werden. Gefördert wird die Erstellung kommunaler Wärmepläne durch fachkundige externe Dienstleister.

Die Regelförderquote beträgt bei Antragstellung

- bis zum 31.12.2023 90% (für finanzschwache Kommunen 100%) und
- ab 01.01.2024 60% (für finanzschwache Kommunen 80%).

Das Ergebnis aus dem Wärmeplan ist geeignet, um weitere Fördermittel zur Umsetzung (Wärmenetz, Quartierslösungen, etc.) zu generieren.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans für das Gemeindegebiet Moorrege auf Grundlage der Fördervoraussetzung bzw. Förderzusage nach der Kommunalrichtlinie. Die Antragstellung hat bis zum 31.12.2023 zu erfolgen.

Die finanziellen Mittel sind im Haushalt bereitzustellen

Wolfgang Balasus

Anlagen: ./.