



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

23. Juni 2022

«Anrede»  
«Vorname» «Nachname»  
«Strasse»  
«Postleitzahl» «Ort»

*Es wird auf die im iRich bereits  
vorgelegten Unterlagen verwiesen.*

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,  
zu der

am **Donnerstag**, dem **30.06.2022**  
um **20:00 Uhr**

im Großen Saal des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3, Neu-Anspach), stattfindenden 11. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

### **T a g e s o r d n u n g:**

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 02.06.2022**
- 2. Beratungspunkte**
  - 2.1 Thema der Sondersitzung - Verträge mit Sportvereinen zu Sportstätten
- 3. Mitteilungen des Magistrats**
- 4. Anfragen und Anregungen**
- 5. Geschäftsordnungsfragen im Zusammenhang mit der nächsten Parlamentssitzung**

gez.  
Ulrike Bolz  
Ausschussvorsitzende

# Protokoll

Nr. XIII/11/2022

der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

vom Donnerstag, dem 30.06.2022

Sitzungsbeginn: 20:01 Uhr

Sitzungsende: 21:49 Uhr

## **I. Vorsitzende**

Bolz, Ulrike

## **II. Die weiteren Ausschussmitglieder**

Eisenkolb, Anke	vertritt Scheer, Cornelia
Fleischer, Hans-Peter	vertritt Dr. Henritzi, Patrick
Gemander, Reinhard	
Holm, Christian	vertritt Kirberg, Till
Moses, Andreas	vertritt Lurz, Günther
Siats, Günter	
Strutz, Birger	
Zunke, Sandra	vertritt Schmidt, Fabian

## **III. Von der Stadtverordnetenversammlung**

Bellino, Holger  
Birk-Lemper, Karin  
Kraft, Uwe  
Muschter, Jan  
Schirner, Regina  
Ziegele, Stefan

## **IV. Vom Magistrat**

Pauli, Thomas  
Stempel, Jürgen

## **V. Von den Beiräten**

## **VI. Von der Verwaltung**

---

## **VII. Als Gäste**

Pressevertreter  
Vertreter der Sportvereine

## **VIII. Schriftführer**

Neuenfeldt, Christian

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

## **1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/10/2022 über die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 02.06.2022**

Frau Schirner merkt an, dass es zwei verschiedene Protokolle gäbe und hier das kürzere zur Abstimmung stünde.

Herr Neuenfeldt erläutert, dass in der öffentlichen Niederschrift die Inhalte der letzten Sitzung, die unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt wurden, nicht enthalten sind.

Herr Moses merkt an, dass nicht über das unvollständige Protokoll abgestimmt werden könne.

Herr Fleischer bittet darum, die Abstimmung in die nächste reguläre Sitzung zu schieben.

Frau Bolz folgt dem Vorschlag von Herrn Fleischer und lässt am 14.07. über die Gesamte Niederschrift vom 02.06.2022 abstimmen.

### **Beschluss**

Entfällt.

### **Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung**

## **2. Beratungspunkte**

### **2.1 Thema der Sondersitzung - Verträge mit Sportvereinen zu Sportstätten**

Frau Bolz erläutert nochmal die Hintergründe zu dieser Sondersitzung. Sie erklärt, dass die Verwaltung Fragen aus den Fraktionen beantwortet hat und hierzu weitere Fragen gestellt werden können.

Im Verlauf der Beratung werden verschiedene Themenbereiche abgearbeitet:

#### Kostenübersicht zur Festlegung der Zuschussbeträge:

Herr Muschter weist auf die Kostenübersicht hin. Die Abschreibungen und die Overheadkosten hätten nicht im Zuschuss berücksichtigt werden dürfen. Herr Pauli weist auf die durch natürliche Fluktuation wegfallende Stelle (ca. 50.000 €) im Bauhof hin, die damals mit als Entscheidungshilfe hinzugezogen wurde.

Herr Fleischer weist nochmals darauf hin, dass das Rechnungsprüfungsamt (RPA) der Stadt attestiert hat, dass die Verträge zu deren Nachteil ausgestaltet sind und man hier Mehrkosten und keine Kostenersparnis erwirkt hätte. Allein der Punkt Abschreibung hätte in der Kostenberechnung nicht miteinbezogen werden dürfen, da laut seiner Recherche die Stadt weiterhin als Erbbaurechtsgebender die Abschreibungen tragen müsste, dies über außerordentliche Aufwendungen auch getan hat.

#### Begehungen:

Herr Muschter merkt an, dass halbjährliche, zu protokollierende Begehungen in den Liegenschaften im Vertrag festgelegt sind. Diese hätten lt. Verwaltung coronabedingt nicht stattgefunden. Er kann nur bedingt nachvollziehen, dass diese Begehungen nicht stattgefunden haben. Gerade, dass nach einem ihm zugetragenen Schädlingsbefall kein Treffen der Verwaltung mit dem Verein stattgefunden habe, stößt auf Unverständnis.

Herr Gemander bittet für das Protokoll um Nennung der über Corona hinaus gehenden Gründe, weshalb keine Begehungen stattgefunden haben. Er bemängelt, dass die Verwaltung so nicht sicherstellen könne, dass die Kleinreparaturen durch die Vereine durchgeführt werden.

Es wird festgehalten, dass gemäß Vertrag die Verkehrssicherungspflicht an die Vereine übergegangen ist, sodass bei Vorkommnissen die Vereine sicher auf die Stadt zugekommen wären. Die damit verbundenen Versicherungen sind ebenso an die Vereine übergegangen.

#### Umgang mit Vereinen:

Es herrscht Konsens darüber, dass die Verträge zum Vorteil der Vereine ausgestaltet sind und man den Vereinen auch nichts wegnehmen möchte. Trotz fehlender Nutzungsvereinbarung zwischen FC Neu-Anspach und SG Anspach, auf die der Magistrat mit damaligem Beschluss hinarbeiten sollte, findet ein problemloser Austausch in den Belegungszeiten, die von der Verwaltung verwaltet werden, statt. Es gab damals Gespräche zwischen den Vereinen, ein möglicher Vertrag wird nachgeliefert.

Frau Birk-Lemper kündigt an, dass im Sozialausschuss nach der Sommerpause die Vereinsvertreter eingeladen werden sollen, um einen Dialog zwischen Parlament und Vereinen stattfinden zu lassen.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass die Arbeit der Vereine elementar für das Leben in der Stadt und daher der regelmäßige Austausch mit diesen unabdingbar sei.

Es wird lobend dargelegt, dass die SG Westerfeld die Installation der Flutlichtanlage komplett mit eigenen Mitteln geleistet hat, obwohl die Stadt sich laut Vertrag mit 50% hätte beteiligen müssen.

#### SG Hausen:

Es wird dargelegt, dass mit der SG Hausen noch ein anderes Vertragswerk vorliegt. Dies sei mit den genannten Erbbaurechtsverträgen nicht vergleichbar, da hier auch noch die Sportstätte und weitere Anlagen in den Büchern der Stadt stehen.

Ein neuer Vertrag, den die SG Hausen der Verwaltung übergeben hat, ist dort seit längerem noch nicht zur Unterschriften- und Beschlussreife gelangt. Gegebenenfalls könnte hier ein neuer Vertrag spätestens im Zuge eines möglichen neuen Sportplatzes in Hausen zustande kommen.

Hier bittet Herr Pauli um Verständnis der angespannten Personalsituation in der Fachabteilung.

Trotzdem wird Kritik laut, dass hier die Vorgänge zur ‚Chefsache‘ hätten erklärt werden müssen und man hier dringend an der Aufstellung in der Fachabteilung nachbessern müsse.

#### Fazit:

Es wird festgehalten, dass das Ziel des Übergangs der kompletten Lasten an die Erbbaupachtberechtigten nicht erreicht wurde. Die Stadt trägt mit den Zuschüssen an die Vereine weiterhin hohe Kosten und hat mit der Buchung der kompletten Abschreibungen und der Übernahme der anteiligen Investitionskosten weitere Kosten auf sich genommen.

Die Begehungen sind vertragsgemäß zu erfüllen.

Die Bemängelung durch das Rechnungsprüfungsamt sei durchaus als Arbeitsauftrag an die Stadt und Verwaltung zu verstehen. Jedoch sei auch klar, dass man die Vereine nicht zwingen können zu ihrem Nachteil ausgestaltete, neue Verträge zu unterschreiben. Dies wolle auch niemand.

Man hat über die Fehler gesprochen und man strebt nun an, zukünftige Verträge besser und klüger auszugestalten. Ggf. kann man auch im Vorfeld Verträge mit dem Rechnungsprüfungsamt besprechen um mögliche finanzielle Nachteile frühzeitig zu erkennen.

Im Nachgang der Sitzung sind einige Dinge zu klären:

- Wie ist der aktuelle Stand der Kosten in den Liegenschaften? Wie stehen sie in Relation zu den gezahlten Zuschüssen? Hier kann dann eine Bewertung der Kosten und Nutzen der Verträge erfolgen.
- Welcher der Vereine zahlt den Aktivenbeitrag an die Stadt, wenn er erhoben wird?
- Können zukünftige Verträge z.B. in Zusammenarbeit mit dem RPA vorbereitet werden?

Frau Bolz schließt den TOP mit einem Dank für die Arbeit der Vereine in Neu-Anspach und weist darauf hin, dass Fragen zur Sondersitzung Kitas fremde Träger am 19.09.22 bis 15.07.22 an die Fachabteilung gesendet werden sollen.

### **Beschluss**

Entfällt.

### **Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung**

#### **3. Mitteilungen des Magistrats**

Keine Mitteilungen.

#### **4. Anfragen und Anregungen**

### **Beschluss**

### **Beratungsergebnis:**

#### **4.1 Anfrage FWG-Fraktion**

Frau Birk-Lemper fragt an, wofür die beiden Carsharing-Parkplätze auf dem Parkplatz vor dem Bürgerhaus dienen.

Herr Pauli erläutert, dass dort ein Carsharing Anbieter ein Auto stehen, dies aber vor geraumer Zeit abgezogen hatte. Die Verwaltung sei auf der Suche nach einem Nachfolger. Die Parkplätze würden derzeit nicht mehr kontrolliert.

Der Ausschuss empfiehlt daraufhin das Entfernen der Schilder.

#### **5. Geschäftsordnungsfragen im Zusammenhang mit der nächsten Parlamentssitzung**

Keine Wortmeldungen.

Ulrike Bolz  
Ausschussvorsitzende

Christian Neuenfeldt  
Schriftführer

## Sondersitzung am 30.06.2022 – Thema: Sportvereine

### Fragen der CDU-Fraktion

1. FCNA:
- 1.1) Welche Kostenkalkulation lag seinerzeit bei der Berechnung des jährlichen Zuschusses in Höhe von € 105.000,00 zugrunde?  
Bitte um Zusendung der Kalkulation.  
Es hat damals eine Auswertung aus NSK stattgefunden.  
Diese Kosten waren die Grundlage für die Verhandlungen.  
Die Tabelle hierfür haben wir angehängt.
- 1.2) Erbbaurechtsvertrag:  
§ 4 (3): Wie hoch ist der derzeitige Zuschuss, der jährlich an den Verein gezahlt wird?  
  
Der Zuschuss beträgt derzeit 105.525,00 €.
- Gab es bisher Anpassungen aufgrund des Anstiegs des Lebenshaltungskostenindex?  
Ja
- §4(4) und (5): Welche Anschaffungen wurden seitens der Stadt bisher gefördert?  
Keine
- §4 (6): Gab es bisher notwendige Instandhaltungen, die über der 500€-Grenze lagen? Wenn ja, welche?  
Nein, es gab bisher keine in diese Kategorie fallenden Instandhaltungen.
- Wer überwacht bzw. führt die Begehungen durch, dass kleine Mängel, die vom Verein zu beheben sind, auch behoben werden und nicht erst „auftauchen“, wenn daraus eine Instandhaltung geworden ist, die von der Stadt durchgeführt und bezahlt werden muss?  
Diese Begehungen plant der LB 65 ein.
- § 5 (1): Bitte um Zusendung der zweimal jährlich zu führenden Begehungsprotokolle.  
Es liegt das Übergabeprotokoll vom 29.05.2019 vor (siehe Anlage).  
Der festgestellte Mangel, dass sich der Boden im Bereich des Hausmeister-WC's gehoben hat ist noch von der Stadt behoben worden.  
Die Sportanlage ist zum 01.06. 2019 übergeben worden.  
Seither haben aufgrund der Einschränkungen unter Corona keine Begehungen mehr stattgefunden. Die nächste ist für

dieses Jahr nach den Sommerferien geplant. Ein genauer Termin steht noch nicht fest.

2. SG Westerfeld: Welche Kostenkalkulation lag seinerzeit bei der Berechnung des jährlichen Zuschusses in Höhe von € 20.000,00 zugrunde? Bitte um Zusendung der Kalkulation.

Es hat damals eine Auswertung aus NSK stattgefunden. Diese Kosten waren die Grundlage für die Verhandlungen. Die Tabelle hierfür haben wir angehängt.

3. SG Hausen: 3.1) Sind die vorgelegten Verträge aus 1953, 1966, 1993 und 2003 die aktuell gültigen?

Ja, das sind die aktuell gültigen Verträge mit der Sportgemeinschaft Hausen.

- 3.2) Erhält der Verein auch Zuschüsse und wenn ja, in welcher Höhe? Bitte um Zusendung der Kalkulation.

Ja, die Sportgemeinschaft Hausen erhält auch Zuschüsse. Nach Kündigung der Pflegevereinbarung zum 31.12.2013 hat die SG Hausen dargelegt, dass ihr zur Pflege- und Unterhaltung der Sportanlage monatlich Kosten in Höhe von 400,00 € netto für den Platzwart und 250,00 € netto für eine Reinigungskraft entstehen.

Mit Beschluss des Magistrats vom 01.07.2014 wurde festgelegt, dass bis zum Abschluss einer neuen Vereinbarung die Sportgemeinschaft Hausen mit 250,00 € für die Reinigungskraft und 200,00 € monatlich für den Platzwart unterstützt werden soll. Hieran hat sich bis heute nichts geändert.

Es liegt hierzu keine Kalkulation vor.

	Sportanlage Jahnstr. inkl. Halle				Sportanlage Hausen				Sportanlage Westerfeld			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Energie-/Verbrauchskosten/Gebühren	41.388,84 €	50.822,37 €	50.870,57 €	41.642,39 €	7.531,10 €	7.611,13 €	5.466,72 €	6.403,24 €	9.970,62 €	12.373,86 €	9.013,21 €	7.653,51 €
Material und Instandhaltung	8.991,18 €	5.068,99 €	12.519,64 €	3.442,76 €	420,13 €	27.258,19 €	3.845,89 €	1.500,75 €	5.645,50 €	- €	2.236,97 €	1.252,55 €
Abschreibung auf Gebäude und techn. Anlagen	16.009,23 €	16.359,00 €	16.319,00 €	16.112,00 €	9.966,00 €	9.967,00 €	6.670,00 €	6.671,00 €	5.128,00 €	5.219,00 €	5.154,00 €	4.965,00 €
Abschreibung auf Gerätschaften	2.275,00 €	2.276,00 €	2.275,00 €	2.277,00 €	3.333,10 €	3.331,00 €	3.333,00 €	3.176,00 €	459,00 €	459,00 €	458,00 €	459,00 €
Bauhofkosten und Pflege	12.167,03 €	12.001,28 €	28.904,63 €	9.675,49 €	12.980,50 €	12.130,98 €	15.296,00 €	17.896,08 €	13.050,96 €	12.781,79 €	11.305,18 €	11.688,51 €
Overheadkosten und Kalk. Verzinsung	42.106,67 €	12.748,88 €	26.731,12 €	11.832,10 €	8.878,18 €	10.457,33 €	6.161,11 €	8.060,34 €	9.850,10 €	9.671,89 €	11.001,45 €	8.174,41 €
Kosten für die Stadt	122.937,95 €	99.276,52 €	137.619,96 €	84.981,74 €	43.109,01 €	70.755,63 €	40.772,72 €	43.707,41 €	44.104,18 €	40.457,54 €	39.168,81 €	34.192,98 €
Durchschnitt 4 Jahre				111.204,04 €				49.586,19 €				39.480,88 €

296.560,15 €

Sanierungskosten FLJ Halle in 2016 rausgerechnet wg Durchschnitt





## Verhandelt

zu 61250 Usingen

am 8. April 2019

Vor dem unterzeichneten Notar

**Thomas Siebert**

im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt/Main

mit dem Amtssitz in Usingen/Ts.

erschienen en heute

- 1) Herr Thomas Pauli, Bürgermeister,
  - 2) Herr Dr. Gerriet Müller, 1. Stadtrat,
- belde dienstansässig: Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach,

handelnd nicht in eigenem Namen sondern  
als Vertreter der Stadt Neu-Anspach

- 3) Herr Michael Casparl, geb. am 01.09.1963,  
Goldgrubenstraße 3, 61440 Oberursel,
- 4) Herr Stefan Dörschmidt, geb. am 07.10.1967,  
Bahnhofstraße 128 a, 61267 Neu-Anspach,

handelnd nicht in eigenem Namen sondern in ihrer Eigenschaft  
als Vorstand des Fußballclub (FC) Neu-Anspach mit Sitz in  
61267 Neu-Anspach,

Hinsichtlich der Vertretungsberechtigung wird auf die Akten des Vereins-Registergerichts beim Amtsgericht Bad Homburg vdH, VR 2094 verwiesen.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch:

- zu 1) von Person bekannt *BPA Nr. 252YKLY47*
- zu 2) *Neuspach Nr. 252YKX03*
- zu 3) *BPA Nr. 25L3M7838*
- zu 4) *BPA Nr. 252YXV760*

Der Notar fragt nach einer Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Fußballclub (FC) Neu-Anspach wird folgender

## **E r b b a u r e c h t s v e r t r a g**

geschlossen:

### **I. Grundlagen -gesetzlicher Inhalt**

#### **§ 1 Bestellung des Erbbaurechts**

##### **1.**

Die Stadt Neu-Anspach -im folgenden "der Grundstückseigentümer" genannt- ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.Höhe von

##### **Anspach Blatt 7602**

als Eigentümer des Grundstücks

lfd. Nr. 187 Flur 29 Flurstück 125/1

"Geb.- und Freifläche", 2.860 qm

"Erholungsfläche", 12.138 qm

"Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 10"

eingetragen.

Das Grundbuch ist in Abteilung II und III lastenfrei.

Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar am 08.04.2019 feststellen lassen.

##### **2.**

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für den Fußballclub (FC) Neu-Anspach - im folgenden "der Erbbauberechtigte" genannt- an dem vorbezeichneten Grundstück ein

**E r b b a u r e c h t**

als veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke zu haben. Art und Umfang der Befugnis ergeben sich aus § 2 dieses Vertrages.

**3.**

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

**4.**

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

31.12.2044

**5.**

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den MS. 2009 vereinbart.

**6.**

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt zur Nutzung als Sportstätte und Vereinssitz.

Das Erbbaugrundstück darf ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers für keinen anderen Zweck benutzt werden.

**7.**

Auf die Zahlung eines Erbbauzinses wird verzichtet. Der Erbbauberechtigte zahlt der Stadt lediglich einen Anerkennnisbetrag von 1 €.

**II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

**§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

**1.**

Das dem Erbbaurecht unterliegende Sportgelände ist eingezäunt. Innerhalb des Zaunes befinden sich:

- Ein Kunstrasenfußballplatz
- Zuschauertribünen
- eine Sporthalle
- das Vereinsheim des Fußballclub Neu-Anspach
- ein Verkaufsstand des Fußballclub Neu-Anspach überdachter Freisitz

- eine Fertiggarage für das Pflegefahrzeug für den Kunstrasenplatz
- Grünflächen
- diverses Zubehör und Inventar des Fußballclub Neu-Anspach

Das vorab Beschriebene wird im Folgenden als „Erbbaurecht“ bezeichnet.

Das Erbbaurecht wird in einem Plan nebst einer Inventarliste festgehalten, der Bestandteil dieses Vertrages wird.

Außerhalb des Zaunes befinden sich:

- ein Bolzplatz
- Stellplätze

welche nicht Vertragsbestandteil werden.

Der hier vorliegende Erbbaurechtsvertrag bezieht sich nur auf die Flächen und Anlagen innerhalb des Zaunes gem. beigefügtem Plan, der Inhalt dieser Vereinbarung ist.

In beiderseitigem Einverständnis wird der Erbbaurechtsvertrag vom 01.04.2008 über den Bau und die Nutzung des Vereinsheimes Bestandteil dieses Vertrages wobei hier getroffenen Regelungen dem genannten Vertrag vorgehen. Die Vertragsdauer wird § 1 dieses Vertrages angepasst.

### **§ 3 Nutzungszweck**

- (1) Das Erbbaurecht darf lediglich zu sportlichen oder direkt damit verbundenen Zwecken (wie z.B. Spielerversammlungen oder auch Felerlichkeiten, wie sie im Rahmen des Saisonabschlusses anfallen), genutzt werden. Die für das Erbbaurecht vorhandene Benutzungsordnung wird zu Grunde gelegt. Eine zweckentfremdende Nutzung oder Vermietung der Räumlichkeiten ist nicht zulässig. Die Verpachtung des Sportheimes (Clubhaus) an Dritte zum Betrieb einer konzessionierten Gaststätte ist ausgeschlossen.
- (2) Die Nutzung des Erbbaurechts durch andere Vereine bleibt in dem Umfang bestehen, wie diese zeitlich und räumlich bei Vertragsabschluss bestand (Belegungsplan vom 01.01.2019 wird Vertragsbestandteil). Die Belegung der Sportanlage obliegt weiterhin der Stadt Neu-Anspach, wobei diese zu Anpassungen berechtigt ist.
- (3) Der Erbbauberechtigte darf weitere Baumaßnahmen jeglicher Art (z.B. Neubau, Umbau oder Veränderungen der Sportanlagen, gärtnerische Anlagen, Zäune, Wege und Hochbauten) nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vornehmen. Er hat überdies in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten eventuell notwendige baurechtliche

von ihm noch zu schaffenden bzw. umzubauenden Anlagen gestalterisch und handwerklich einwandfrei zu erstellen und der Stadt den Baubeginn jeweils rechtzeitig vorher anzuzelgen.

- (4) Das Erbbaurecht des Erbbauberechtigten ist nicht auf Dritte übertragbar.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, keinen natürlichen oder juristischen Personen Rechte an dem Erbbaurecht einzuräumen oder die Errichtung von Baulichkeiten oder sonstigen Anlagen zu gestatten.

Der Erbbauberechtigte ist nicht dazu berechtigt, von anderen nutzenden Neu-Anspacher Vereinen, Nutzungsentgelte bzw. Betriebskosten zu erheben.

#### **§ 4 Entgelt Erbbaurecht**

- (1) Das mit diesem Erbbaurechtsvertrag eingeräumte Erbbaurecht ist ungeachtet des Anerkenntnisbetrags unentgeltlich.
- (2) Ein Entgelt wird im Hinblick auf die Gleichbehandlung ortansässiger Vereine nicht erhoben. Sollten sich jedoch die Voraussetzungen dafür ändern, ist ein angemessenes Entgelt bzw. Nutzungsentschädigung zu zahlen. Diese wird zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich festgelegt und entspricht der von anderen Erbbauberechtigten vergleichbarer Objekte durchschnittlich zu zahlenden Nutzungsentschädigung.
- (3) Zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben und Kostenzahlung stellt die Stadt Neu-Anspach dem Erbbauberechtigten einen Zuschuss in Höhe von 105.000,00 € im Kalenderjahr **zuzüglich der ggf. anfallenden Umsatzsteuer** zur Verfügung. Der Zuschussbetrag beinhaltet eine Flexibilität und wird jährlich an den Anstieg des Lebenshaltungskostenindex in Deutschland des Vorjahres angepasst.
- (4) Für die Beschaffung von Geräten, Ausstattungen und Einrichtungen sowie für Baumaßnahmen kann die Stadt auf Antrag Zuschüsse gewähren, sofern sie nicht überwiegend wirtschaftlichen Interessen des Vereins dienen (z.B. Gastronomie). Förderfähig sind nur Beschaffungen, die unmittelbar der Erfüllung des Vereinszweckes dienen und die Eigenfinanzierungsquote des Vereins in einem angemessenen Verhältnis steht.
- (5) Die Beteiligungsquote der Stadt beträgt in der Regel 50 % der Anschaffungskosten, wird nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und kann im Einzelfall auf Antrag auch anders ausfallen.
- (6) Kosten für notwendige Instandhaltungen am „Dach und Fach“, die über „Schönheitsreparaturen“ hinausgehen, werden in der Regel zu 100 % von der Stadt getragen.

- (7) Anträge sind so rechtzeitig zu stellen, dass die Stadt ausreichend Haushaltsmittel bereitstellen kann.

### **§ 5 Erhaltung und Bewirtschaftung Instandhaltung und Instandsetzung**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Mängel und Schäden am Erbbaurecht und den vorhandenen Gebäuden der Stadt unverzüglich zu melden und diese grundsätzlich in eigener Verantwortung zu beheben. Gemeinsam soll wenigstens einmal im Jahr eine Begehung zur Aufnahme von Schäden und zu behebbenden Mängeln oder auch werterhaltenden Erneuerungen erfolgen. Größere Reparaturen sind in Abstimmung mit der Stadt durch diese zu veranlassen. Kleinere Reparaturen und Schönheitsarbeiten sind durch den Erbbauberechtigten vorzunehmen. Die Reparaturverpflichtung ist im Einzelfall jeweils auf einen Betrag von 500,00 € begrenzt.
- (2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaurecht auf eigene Kosten zu pflegen und zu unterhalten und das Erbbaurecht in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Schäden, die auf Grund einer unzureichenden Pflege entstanden sind, werden nicht zu Lasten der Stadt repariert -Dies umfasst sämtliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Erbbaurecht.
- (3) Die Pflege, Unterhaltung und Reinigung umfasst insbesondere folgende Bereiche, die durch den Erbbauberechtigten ordnungsgemäß zu übernehmen und kostenmäßig zu tragen ist:
- a) Reinhaltung und Wartung der Sportanlage, Sportgeräte und Anlagen inklusive Elektro- und Wasserleitungsnetz
  - b) Kunstrasenplatzes und Laufbahn
  - c) Außenanlagen-inkl. Zaun, Parkplätze, Flutlichtanlage
  - d) Sporthalle inkl. Umkleideräume
  - e) Straßenreinigung inkl. Schneeräumung. Diese wird explizit auf den Erbbauberechtigten übertragen.
- (4) Die Erneuerung und der Austausch wesentlicher Bestandteile des Erbbaurechts in Bezug auf Bauten, Anlagen und Zubehör werden von den Parteien gemeinsam getragen. Dies gilt insbesondere auch für die Flutlichtanlage und den Kunstrasenplatz. Eine entsprechende Notwendigkeit kann nur von den Parteien gemeinschaftlich im Hinblick auf die Funktionstüchtigkeit des Erbbaurechts festgestellt werden. Auf Seiten der Stadt gilt ausdrücklich der Haushaltsvorbehalt, dieser überwiegt im Konfliktfalle den zu gewährleistenden Nutzungszweck.
- (5) Folgende Betriebskosten werden im Sinne der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung vom Erbbauberechtigten getragen:

- a) Die Kosten der Wasserversorgung inkl. Eichkosten
- b) Die Kosten der Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- c) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Lüftungsanlage einschließlich der Warmwasserversorgung.
- d) Die Kosten der Abfallentsorgung
- e) Die Kosten der Energieversorgung (Strom)
- f) Die Kosten der Schornsteinreinigung
- g) Die Kosten der Feuerlöscherverwartung
- h) Weitere Wartungskosten

- (6) Der Erbbauberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass die von dem Betrieb des Erbbaurechts ausgehenden Lärmemissionen und sonstigen Emissionen nicht in unzulässiger Weise zu Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange führen. Er haftet für die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften.

Die Auflagen aus dem Gerichtsurteil vom 16.12.1997 des Verwaltungsgerichts Frankfurt/Main, Az.: 6 E 1541/89 (1) sind unbedingt zu erfüllen und einzuhalten.

- (7) Vom Zeitpunkt der Rechtsübertragungen hat der Erbbauberechtigte die öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten zu tragen, die den Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer treffen.

Sowelt der Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden sollte, hat der Erbbauberechtigte ihn insofern schadlos zu halten.

### **§ 6 Haftung**

- (1) Der Erbbauberechtigte stellt die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Bediensteten, Mitgliedern oder Übungsleitern, Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstigen Dritten für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Erbbaurechts sowie der Zuwegungen bzw. des Parkplatzes entstehen.

Der Erbbauberechtigte haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die an den Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung gemäß diesem Vertrag entstehen. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen fallen nicht unter diese Regelung.

- (2) Der Erbbauberechtigte haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Nutzung entstehen.

Er ist dafür verantwortlich, dass im Zusammenhang mit der Nutzung alle ordnungspolizeilichen und sonstigen Vorschriften eingehalten werden. Der Verein stellt die Stadt von sämtlichen mit der Nutzung des o.g. Grundstückes und des Vereinsheimes entstehenden Ansprüchen Dritter im Innenverhältnis frei.

- (3) Der Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht über das gesamte Erbbaurecht. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten eines Grundstückseigentümers.  
Der Erbbauberechtigte haftet für Schäden, die der Stadt an dem Erbbaurecht, den Anlagen, Geräten und Zugangswegen bzw. Parkplatz durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages durch ihn oder Dritte, die mit seiner Erlaubnis die Einrichtung nutzen, entstehen. Im Übrigen haftet der Erbbauberechtigte für Schäden Dritter, die das Erbbaurecht betreten oder die von dem Erbbaurecht ausgehen.
- (4) Unberührt bleibt die Haftung des Erbbaurechtsgebers für den sicheren Bauzustand nach § 836 BGB.
- (5) Der Erbbauberechtigte hat eine ausreichend gedeckte Haftpflichtversicherung sowie Einbruch- und Diebstahlversicherung nachzuweisen.
- (6) Sollte das Bauwerk durch Brand oder ein sonstiges Ereignis ganz oder teilweise zerstört werden und der Erbbauberechtigte dafür eine Entschädigung erhalten, so ist er verpflichtet, das Bauwerk wieder herzustellen.
- (7) Eine Haftung der Stadt für die Größe des Grundstücks, dessen Bodenbeschaffenheit und das Vorliegen von Mängeln wird ausgeschlossen.

### **§ 7 Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

### **§ 8 Zustimmungserfordernis, Verfügungsbeschränkung**

1.

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.



## **§ 9 Heimfall**

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

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Nutzungszweck) oder § 4 (Erhaltung und Bewirtschaftung Instandhaltung und Instandsetzung, dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt;
- b) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- c) der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Offenbarungsversicherung abgegeben hat;
- d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist;
- e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.
- f) die zuständigen Gremien der Stadt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine andere Nutzung für den Bereich des Nutzungsobjektes beschließen und wenn während der Vertragslaufzeit das Sportstättenkonzept umgesetzt wird.

## **§ 10 Vertragsdauer, Beendigung und Entschädigung**

1. Das Erbbaurecht hat eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien spätestens drei Monate zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird oder einer Verlängerung widersprochen wird.
2. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 8 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Erbbauberechtigte keinen Erstattungsanspruch.

3. Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts gemäß § 31 ErbbauRG ein.

### **§ 11 Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

2. Zur Abdeckung der Haftung haben die Erbbauberechtigten eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

### III. Weitere Vereinbarungen

#### **§ 12 Gewährleistung**

1. Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Ranges auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenden Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten.

2. Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für das aufstehende Gebäude, die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten.

Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz wird abbedungen.

### **§ 13 Gesamtschuldner und Vertretung**

1. Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Dem Grundstückseigentümer gegenüber bevollmächtigen sich die Erbbauberechtigten gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Willenserklärungen mit Wirkung für alle.

### **§ 14 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

1. Der Erbbauberechtigte -mehrere als Gesamtschuldner- unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der nachfolgenden Verpflichtungen aus dem Vertrag:

der Erstattung der vom Grundstückseigentümer verauslagten privatrechtlichen Lasten und öffentlichen Abgaben und Beiträge gemäß § 5.

Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitssachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislasten ist damit nicht verbunden.

### **§ 15 Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 6 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

### **§ 16 Ergänzende Vertragsauslegung, Genehmigungsvorbehalt**

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.

2.

Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.

3.

Abschluß, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zwingend zu Ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung.

### **§ 17 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

### **§ 18 Grundbucheinträge**

1.

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

ein Erbbaurecht nach § 1

2.

Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

die §§ 2 - 9 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts;

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

### **VI. Schluss**

#### **§ 19**

#### **Voraussetzungen für die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch**

1.

Den Vertragspartei ist bekannt, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss und erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Die Eintragung setzt voraus, dass die notwendigen Genehmigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.

2.

Der Notar wird ermächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Es wird beantragt auf Wunsch der Vertretenen zu 1) und 2) zu erteilen:

eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt  
eine einfache Fotokopie für das Finanzamt  
jeweils eine beglaubigte Fotokopie für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten

Der Grundstückseigentümer beantragt, ihm Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

#### **Vollzugsvollmacht**

Die Vertragstelle bevollmächtigen hiermit unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarangestellten

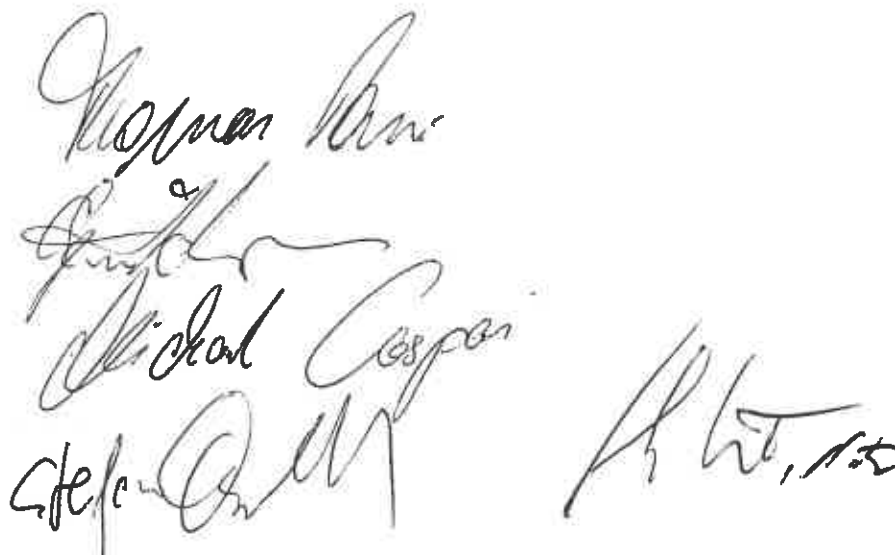
Jutta Schütz, Nicole Schewe, Petra Spahn, Diana Schönau, Sonja Pauly, Stefanie Lotz,  
sämtliche geschäftsansässig in 61250 Usingen, Obergasse 3  
- und zwar jede für sich alleine-

alle zur Durchführung, Änderung und Ergänzung dieses Vertrages etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, insbesondere auch solche zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen, Rangänderungsbewilligungen, Löschanträge zu erklären und die hierzu erforderlichen Anträge zu stellen.

Die Bevollmächtigten können auch mögliche Schreibfehler dieser Urkunde berichtigen.

Die Vollmacht gilt nur im Rahmen der vorstehenden Vereinbarungen und erlischt mit der sachgerechten Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von Ihnen genehmigt und von Ihnen und dem Notar, wie folgt, unterschrieben:

  
The block contains five handwritten signatures. From top to bottom, they are: a signature that appears to be 'Notar', a signature that appears to be 'Jutta Schütz', a signature that appears to be 'Michael Caspar', a signature that appears to be 'Stefanie Lotz', and a signature that appears to be 'Abt. 1/2'.

*William Allen - 1967*



Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

61250 Usingen, den - 2. Mai 2019

  
Slebert  
Notar





## Übergabeprotokoll

**Liegenschaft:** Sportanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 10, 91267 Neu-Anspach  
gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 08.04.2019

Im Zusammenhang mit dem Erbbaurechtsvertrag vom 08.04.2019 § 5 Nr. 5 werden für die ordnungsgemäße Unterhaltung und Instandhaltung des Objekts folgende Unterlagen übergeben:

- 1 Ordner breit „Wartungsunterlagen“
- 1 Ordner breit „Bedienungs- und Wartungsunterlagen für die Lüftungsanlagen, Fa. Kretz & Wahl B-10025“
- 1 Ordner breit, blau, „Bestandsunterlagen Regelung/Schaltschrank, Fa. Buderus“
- 1 Ordner schmal „Schlüsselübergaben“

### **Es wurden an Schlüsseln ausgehändigt:**

**Schlüsselbund Nr. 21, bestehend aus:**

- 1 x Nr. 1 1179 Tore (Außenzugänge), Haupteingang und Eingang Rampe Rückseite
- 1 x Nr. 2 Geräteraum neben Eingang und Krafraum
- 1 x Wilka 95111 21 Langer Lagerraum hinter Krafraum
- 1 x Nr. 3 Gymnastikraum
- 1 x Nr. 4 Tischtennisraum
- 1 x Nr. 5 Schiedsrichterraum
- 1 x Nr. 6 Aufenthaltsraum
- 1 x Nr. 7 Putzmittelraum / Hausmeisteraum (früher Kloak)
- 1 x Nr. 8 Fluchtanlage (Schlüsselschalter)
- 1 x Nr. 9 Trennvorhang Halle I / Halle II (Schlüsselschalter)
- 1 x Nr. 10 Beregnungsanlage (Schlüsselschalter)
- 1 x Nr. 10 E Beregnungsanlage (Schlüsselschalter)
- 1 x Wilka 326490 20 Zugang zu Technikräumen
- 1 x Burg Notschlüsselkasten am Zugang zu Technikräumen

**Schlüsselbund Nr. 23 Umkleide/Duschen und Toiletten**

**Schlüsselbund Nr. 22 Zugang zu Technikräumen (Nr. 1 + Wilka 326490 20)**

**Schlüsselbund Nr. 25 Tür Fertigarage**

**Schlüsselbund Nr. 26 Tor Fertigarage *-> wird nachgereicht***

**Schlüsselbund Nr. 27 Vereinshaus SGA**

**Schlüsselbund Nr. 28 Diverse**

**Schlüsselbund Ludwig Diverse**



Ablesestände der Verbrauchszähler:

Stromzähler	Nr. 41742	Stand: 308916 kWh
Wasserzähler (Sporthalle)	Nr. 38466106	Stand: 1.825 m <sup>3</sup>
Wasserzähler (Vereinsf. Fußball.)	Nr. 45336295	Stand: 68 m <sup>3</sup>
Gaszähler	Nr. 77536	Stand: 141643,35 m <sup>3</sup>

Bemerkungen:

Das von der Stadt mit übergebene Inventar wird in einer separaten Inventarliste festgehalten. Die Inventarliste wird innerhalb von 14 Tagen nach dem Übergabetermin erstellt und den bei der Übergabe beteiligten Personen ausgehändigt.

Im ehem. Hauemeister WC hat sich der Boden gelockert, Prüfung erforderlich. Vor 4 Wochen ist dies ungefähr aufgefallen.

Herr Schollenberg hat auf die bestehenden Wartungsverträge hingewiesen und auf evtl. Besonderheiten im Zuge mit diesen, sowie die Pflege des Kunstrasenplatzes.

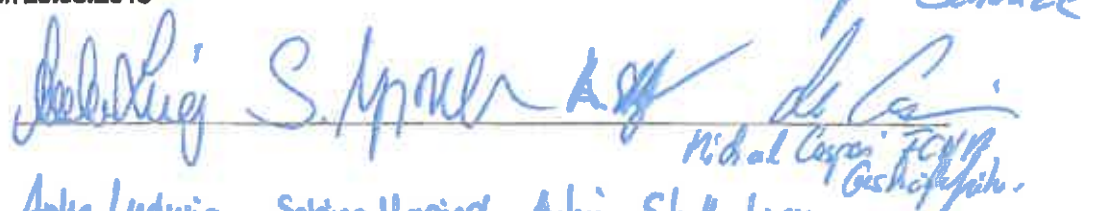
Es wurde von Herrn Sehl (Wassermeister) darauf hingewiesen, dass sich in dem Objekt eine Wasserprobentnahmestelle befindet, die weiterhin für die Stadt zugänglich sein muss.

Beregnungsanlage ohne Funktion

Die Liegenschaft wurde im Beisein der folgenden Personen übergeben.  
Die in diesem Protokoll aufgeführten Feststellungen entsprechen der Wahrheit und ich erkenne sie an.

Neu-Anspach, den 29.05.2019

Unterschrift:

  
Schulze  
Michael Casper, FCV 19  
Geschäftsführ.

Name/Funktion:

Anke Ludwig LB Fam. Spo. Ku  
Sabine Hasineh LB Techn. Dienste  
Achim Schollenberg LB Techn. Dienste

V E R T R A G

Zwischen der Gemeinde Hausen-Arnsbach, Kreis Usingen, vertreten durch den Herrn Bürgermeister Wick einerseits - und der Sportgemeinschaft Hausen/Ts. vertreten durch den I. Vorsitzenden Willi Hermann, andererseits, wird heute folgender Pachtvertrag geschlossen.

- § 1 Die Gemeinde Hausen-Arnsbach verpachtet das Sportplatzgelände am Hack auf die Dauer von 30 Jahren (wörtlich: dreißig Jahre) an die Sportgemeinschaft Hausen/Ts.  
Die Pachtzeit beginnt am 1. Oktober 1953 und endet am 30. September 1983.
- § 2 Die Verpachtung erfolgt unentgeltlich, da die Sportgemeinschaft Hausen/Ts. als eine vom Idealismus getragene Gemeinschaft sich als Ziel die sportliche Erziehung und Erziehung und somit die Förderung der Jugendpflege gesteckt hat.
- § 3 Die Benutzung des Sportplatzes ist nur für sportliche Veranstaltungen, Sportwettkämpfe, sowie zur Durchführung des Training erlaubt. Eine Unterverpachtung durch die SG-Hausen/Ts. ist nicht statthaft.  
Die Sportplatzanlage ist der hiesigen Schuljugend für sportliche Zwecke nach Möglichkeit stets zur Verfügung zu stellen.  
Ausserdem ist das Sportplatzgelände bei rechtzeitiger Anmeldung und mit Genehmigung des Bürgermeisters den hiesigen Ortsvereinen (Gesangverein, Feuerwehr und Verein für Deutsche Schäferhunde) bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.  
Festgesetzte Termine von sportlichen Veranstaltungen dürfen hierbei jedoch nicht berührt werden.
- § 4 Bauliche Veränderungen auf dem Sportplatzgelände sind nur mit vorheriger Genehmigung der Gemeinde Hausen gestattet. Die bereits zum Teil aufgestellte Umkleide- und Unterstellbaracke ist in einen der Umgebung angepassten Zustand zu versetzen.
- § 5 Nach Ablauf der Pachtzeit wird der SG-Hausen das Vorpachtrecht eingeräumt.
- § 6 Bei einer im Zuge der Umlegung der Feldgemarkung Hausen-Arnsbach erforderlichen baulichen Veränderung der Sportplatzanlage, kann die Gemeinde Hausen bei Notwendigkeit den Pachtvertrag mit einer Kündigungszeit von 8 Wochen aufkündigen.
- § 7 Der Pachtvertrag hebt sich auf bei Auflösung der Sportgemeinschaft Hausen/Ts.

Hausen, den 15. Oktober 1953

Willi Hermann, I. Vors.  
SG-Hausen/Taunus

Erwin Jannitsch, II. Vors.



Hilf  
Der Bürgermeister

# V e r t r a g

Zwischen der Gemeinde Hausen-Arnsbach, Kreis Usingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Emil Müller und der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Ts., vertreten durch den 1. Vorsitzenden Herrn Franz Rödl wird heute folgender Vertrag geschlossen.

- § 1 Die Gemeinde Hausen-Arnsbach verpachtet das Sportplatzgelände am Hack, Flur 15 Flurstück 44/1 in einer Größe von 1.779<sup>1</sup> auf die Dauer von 50 Jahren (fünfzig Jahre) an die Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Ts. Die Pachtzeit beginnt am 1. Mai 1966 und endet am 30. April im Jahre 2016.
- § 2 Die Benutzung des Sportplatzes ist für Veranstaltungen sportlicher Art und zur Durchführung des Training bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der vorherigen Zustimmung beider Vertragspartner.
- § 3 Das Sportplatzgelände ist der hiesigen Schuljugend zur Ausübung des Schulsportes stets zur Verfügung zu stellen. Auch sonstigen sporttreibenden Vereinigungen ist die Benutzung des Sportplatzes nach Möglichkeit zu gestatten. Terminveranstaltungen der Sportgemeinschaft 1905 e.V. dürfen hierbei nicht berührt werden.
- § 4 Bei ungünstigen Bodenverhältnissen (stark aufgeweichter Boden, Schneeschmelze u. s. w.) kann der Bürgermeister zur Vermeidung weiterer Beschädigungen die Benutzung des Spielfeldes untersagen.
- § 5 Bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Gemeindeverwaltung.
- § 6 Die Verpachtung erfolgt unentgeltlich, da die Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Ts. ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke verfolgt sowie die körperliche Ertüchtigung durch Leibesübungen (Turnen, Spiel, Sport) fördert.
- § 7 Der Pachtvertrag hebt sich auf bei Auflösung der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Ts.
- § 8 Der am 15. Oktober 1953 auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossene Vertrag tritt hiermit außer Kraft.

Hausen-Arnsbach, den 13.5.1966

Sportgemeinschaft 1905 e.V.  
Hausen/Ts.

Gemeinde Hausen - Arnsbach

1. Vorsitzender

Der Bürgermeister

*Franz Rödl*



## N a c h t r a g

zum Vertrag vom 13.5.1966

abgeschlossen zwischen der Gemeinde Hausen-Arnzbach, Kreis Usingen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Emil Müller

und der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Taunus,  
vertreten durch den 1.Vorsitzenden Herrn Franz Rödl.

Vorstehender Vertrag wird nach § 9 erweitert, der folgenden  
Wortlaut hat:

" Das Nutzungsrecht der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Ts.  
für das geplante Umkleidehaus wird auf die Dauer der Vertrags-  
laufzeit festgelegt."

Hausen-Arnzbach, den 18.Nov.1966

Sportgemeinschaft 1905 e.V.  
Hausen/Taunus  
1.Vorsitzender

*Franz Rödl*

Gemeinde Hausen-Arnzbach

Der Bürgermeister



*Emil Müller*

N a c h t r a g

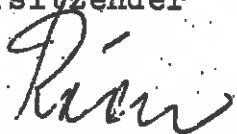
zum Vertrag vom 13.5.1966 und zum Nachtrag vom 18.11.1966  
abgeschlossen zwischen der Gemeinde Hausen-Arnsbach, Kreis  
Usingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Emil Müller  
und der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Taunus,  
vertreten durch den 1.Vorsitzenden Herrn Franz Rödl.

Vorstehender Vertrag wird auf § 10 erweitert, der folgenden  
Wortlaut hat:

" Das Nutzungsrecht der Sportanlage obliegt  
einzig und allein der Sportgemeinschaft 1905 e.V.  
Hausen/Taunus. Eine weitergehende Nutzung durch  
andere Vereine bedarf der Zustimmung der SG-Hausen/Ts.  
Die Nutzung der bestehenden Umkleidehalle durch  
die Freiwillige Feuerwehr Hausen-Arnsbach wird  
nach Terminabstimmung mit der SG-Hausen/Ts. gestattet."

Hausen-Arnsbach, den 13.10.1970

Sportgemeinschaft 1905 e.V.  
Hausen/Taunus  
1.Vorsitzender



Gemeinde Hausen-Arnsbach  
Der Bürgermeister



## Nachtrag

zum Vertrag vom 13.05.1966 und zu den Nachträgen vom 18.11.1966 und 13.10.1970

abgeschlossen zwischen der Gemeinde Hausen-Arnsbach, Kreis Usingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Emil Müller

und der Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen/Taunus, vertreten durch den 1. Vorsitzenden Herrn Franz Rödl.

§ 1 des Ursprungsvertrages erhält folgenden Zusatz:

„ Der Pachtzeit des Vertrages wird bis zum 31.12.2033 verlängert. Der Vertrag verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn er nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf einer 5 Jahresfrist gekündigt wird.“

Alle anderen Vereinbarungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Neu-Anspach, 07.10.2003

Sportgemeinschaft 1905 e.V. Hausen

S. 

DER GEMEINDEVORSTAND

  
  
Gerd Hillen, Bürgermeister  
  
Manfred Schmück, Beigeordneter

- Kopie -

**V E R T R A G**

zwischen der

**Gemeinde Neu-Anspach**

vertreten durch

1. den Staatsbeauftragten im Amt  
des Bürgermeisters, Rudi Rübsamen,  
und
2. den 1. Beigeordneten, Manfred Schmück

und

**der SG 1905 Hausen e.V.**

vertreten durch

1. den Vorsitzenden, Wolfgang Kirsch

über die Überlassung der im Anbau zum Feuerwehrgerätehaus und zum Sportlerheim  
geschaffenen neuen Räumlichkeiten

**Präambel:**

Im Rahmen einer Gemeinschaftsaufgabe haben Gemeinde, Freiwillige Feuerwehr Hausen-Arnzbach und SG Hausen 1905 das bestehende Sportplatz- und Feuerwehrgerätehaus erweitert. Die Realisierung der Erweiterungsabsichten war nur unter umfangreichen Selbsthilfeleistungen der Vereinsmitglieder möglich.

Zusätzlich zu den Gebäudeteilen, die der SG Hausen 05 bisher schon zur Nutzung überlassen worden sind, erhält sie nunmehr das Nutzungsrecht an dem Teil des neuen Anbaues, der in der beigefügten Zeichnung farbig kenntlich gemacht ist. Das Nutzungsrecht erstreckt sich somit auch auf die Räume, die in kiosk- bzw. gaststättenähnlicher Form genutzt werden sollen. Bezüglich der Überlassung und Nutzung werden folgende Vereinbarungen getroffen:

**§ 1**

Die Gemeinde Neu-Anspach überläßt der SG Hausen 05 in dem neuen Anbau zum Sportplatz- und Feuerwehrgerätehaus die in der Präambel zu diesem Vertrag entsprechend bestimmten Räumlichkeiten zu ihrer ausschließlichen Nutzung.

**§ 2**

Ein Nutzungsentgelt ist an die Gemeinde nicht zu zahlen.

Für die Räumlichkeiten, die als Gaststätte genutzt werden, übernimmt die SG Hausen 05 die Bewirtschaftungskosten. Für die übrigen Teile ist die Gemeinde Neu-Anspach Kostenträger. Durch geeignete Zwischenzähler und Heizkostenverteiler ist die Grundlage für eine möglichst präzise Abgrenzung der Werte zu schaffen.

§ 3

Dem Verein werden die für die Gaststätte erforderlichen Einstellplätze im Bereich der bestehenden und gegebenenfalls zu erweiternden Sportanlage überlassen.

§ 4

Die Gemeinde Neu-Anspach hat an Herrn Gerhard Stephan den seitherigen Kiosk im Sportplatzgebäude verpachtet. Grundlage für dieses Verhältnis bildet der Pachtvertrag vom 6.9.1984 (siehe Anlage 2 zu diesem Vertrag).

Auf der Grundlage der Entscheidung des Gemeindevorstandes vom 15.5.1990 werden die Rechte aus diesem Vertrag, die die Gemeinde Neu-Anspach seither als Verpächterin hatte, auf die SG Hausen 05 übertragen.

§ 5

Die Übertragung gemäß letzter Zeile des § 4 erfolgt rückwirkend zum 01. Juli 1992.

§ 6

Mit diesem Pachtvertrag werden keine Bau-, Konzessions- oder sonstige Genehmigungserfordernisse ersetzt.

§ 7

Dieser Vertrag ist nur dann kündbar, wenn die SG Hausen 05 als Vertragspartnerin in ihren Handlungen fortgesetzt die Interessen der Gemeinde verletzt bzw. gegen die guten Sitten verstößt. Die Kündbarkeit ist dann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres gegeben.

Ansonsten endet der Vertrag bei einer etwaigen Auflösung der SG Hausen 05. Alle Rechte gehen dann entschädigungslos auf die Gemeinde Neu-Anspach über.

Neu-Anspach, 9. Februar 1993

DER GEMEINDEVORSTAND

*Rübsamen*

(Rübsamen)  
mit der Wahrnehmung der Geschäfte  
des Bürgermeisters beauftragt

*Schmück*  
(Schmück)  
1. Beigeordneter



Sportgemeinschaft Hausen 1905

*Hollganz*

*W. van*

*E. Steil*

*N. Lönning*

Anlagen

1. 2 Grundrißpläne
2. Pachtvertrag Gemeinde/Stephan vom 6.9.1984





## Verhandelt

zu 61250 Usingen

am 18. April 2019

Vor dem unterzeichneten Notar

**Thomas Siebert**

im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt/Main

mit dem Amtssitz in Usingen/Ts.

erschienen en heute

- 1) Herr Thomas Pauli, Bürgermeister,
  - 2) Herr Dr. Gerriet Müller, 1. Stadtrat,
- beide dienstansässig: Bahnhofstraße 26, 61267 Neu-Anspach,

handelnd nicht in eigenem Namen sondern  
als Vertreter der Stadt Neu-Anspach

- 3) Herr Kai Hartherz, geb. am 12.12.1967,  
Bahnhofstraße 87, 61267 Neu-Anspach,  
handelnd nicht in eigenem Namen sondern als 1. Vorsitzender  
für die SG Westerfeld 1910 mit Sitz in 61267 Neu-Anspach/Westerfeld,
- 4) Herr Hubert Tächl, geb. am 19.11.1966  
Hohlweg 17, 61267 Neu-Anspach,  
handelnd nicht in eigenem Namen sondern als 2. Vorsitzender  
für die SG Westerfeld 1910 mit Sitz in 61267 Neu-Anspach/Westerfeld,

Hinsichtlich der Vertretungsberechtigung wird auf die das Vereinsregister Nr.  
VR 1463 beim Amtsgericht Bad Homburg vdH verwiesen.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch:

- zu 1) *BAR Nr. L52YKLY4J*
- zu 2) *Anspach Nr. C5LYVKX03*
- zu 3) *Anspach Nr. C52YG5R8L*
- zu 4) *BAR Nr. L5LYA2046*

Der Notar fragt nach einer Vorbefassung i.S. des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.  
Sie wurde von den Beteiligten verneint.

Zwischen der Stadt Neu-Anspach und der SG Westerfeld 1910 wird folgender

## **E r b b a u r e c h t s v e r t r a g**

geschlossen:

### **I. Grundlagen -gesetzlicher Inhalt**

#### **§ 1 Bestellung des Erbbaurechts**

##### **1.**

Die Stadt Neu-Anspach -im folgenden "der Grundstückseigentümer" genannt-  
ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v.d.Höhe von

#### **Westerfeld Blatt 1204**

als Eigentümer des Grundstücks

lfd. Nr. 256 Flur 3 Flurstück 53/1

"Mischwald Reifertsberg", 289.910 qm

"Sportplatz Reifertsberg", 13.940 qm.

eingetragen.

Das Grundbuch ist in Abteilung II und III lastenfrei.

Diesen Grundbuchinhalt hat der Notar am 17.04.2019 feststellen lassen.

##### **2.**

Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit für die SG Westerfeld 1910 - im  
folgenden "der Erbbauberechtigte" genannt- an dem vorbezeichneten  
Grundstück ein

**E r b b a u r e c h t**

Dies ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks Bauwerke zu haben. Art und Umfang der Befugnis ergeben sich aus § 2 dieses Vertrages.

**3.**

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben müssen.

**4.**

Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage seiner Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des

31.12.2044.

**5.**

Der Übergang von Besitz, Gefahr, sämtlichen Lasten und Nutzungen des Grundstücks auf den Erbbauberechtigten wird auf den 01.05.19 vereinbart.

**6.**

Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt zur Nutzung als Sportstätte und Vereinssitz.

Das Erbbaugrundstück darf ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers für keinen anderen Zweck benutzt werden.

**7.**

Auf die Zahlung eines Erbbauzinses wird verzichtet. Der Erbbauberechtigte zahlt der Stadt lediglich einen Anerkennnisbetrag von 1 €.

**II. Vertraglicher - dinglicher - Inhalt**

**§ 2 Errichtung und Nutzung von Bauwerken**

**1.**

Das Erbbaurecht erfolgt zur Nutzung als Sportstätte und Vereinssitz.

Auf einem Teil des Geländes ist

- ein Rasenfußballplatz
- ein Hartplatz
- das Vereinsheim der SG Westerfeld 1910

- ein Verkaufsstand der SG Westerfeld 1910 und ein überdachter Freisitz
- Grünflächen
- diverses Zubehör und Inventar

Das vorab Beschriebene wird im Folgenden als „Erbbaurecht“ bezeichnet.

Das Erbbaurecht wird in einem Plan festgehalten, der Bestandteil dieses Vertrages wird.

Der hier vorliegende Erbbaurechtsvertrag bezieht sich nur auf die Flächen und Anlagen innerhalb der Sportanlage (gemäß Plan).

In beiderseitigem Einverständnis wird der Erbbaurechtsvertrag vom 05.08.2008 über die Nutzung der bestehenden Gebäude Bestandteil dieses Erbbaurechtsvertrages. Die Vertragsdauer wird § 2 dieses Vertrages angepasst.

### **§ 3 Nutzungszweck**

- (1) Das Erbbaurecht darf lediglich zu sportlichen oder direkt damit verbundenen Zwecken (wie z.B. Spielerversammlungen oder auch Feierlichkeiten, wie sie im Rahmen des Saisonabschlusses anfallen), genutzt werden. Die Verpachtung des Sportheimes (Clubhaus) an Dritte zum Betrieb einer konzessionierten Gaststätte ist ausgeschlossen.
- (2) Der Erbbauberechtigte darf weitere Baumaßnahmen jeglicher Art (z.B. Neubau, Umbau oder Veränderungen der Sportanlagen, gärtnerische Anlagen, Zäune, Wege und Hochbauten) nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vornehmen. Er hat überdies in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten eventuell notwendige baurechtliche Genehmigungen einzuholen. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle von ihm noch zu schaffenden bzw. umzubauenden Anlagen gestalterisch und handwerklich einwandfrei zu erstellen und der Stadt den Baubeginn jeweils rechtzeitig vorher anzuzeigen.
- (3) Das Erbbaurecht des Erbbauberechtigten ist nicht auf Dritte übertragbar.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, keinen natürlichen oder juristischen Personen Rechte an dem Erbbaurecht einzuräumen oder die Errichtung von Baulichkeiten oder sonstigen Anlagen zu gestatten.

Der Erbbauberechtigte ist nicht dazu berechtigt, von anderen nutzenden Neu-Anspacher Vereinen, Nutzungsentgelte bzw. Betriebskosten zu erheben.

#### **§ 4 Entgelt Erbbaurecht**

- (1) Das mit diesem Erbbaurechtsvertrag eingeräumte Erbbaurecht ist ungeachtet des Anerkenntnisbetrags unentgeltlich.
- (2) Ein Entgelt wird im Hinblick auf die Gleichbehandlung ortansässiger Vereine nicht erhoben. Sollten sich jedoch die Voraussetzungen dafür ändern, ist ein angemessenes Entgelt bzw. Nutzungsentschädigung zu zahlen. Diese wird zwischen den Vertragspartnern einvernehmlich festgelegt und entspricht der von anderen Erbbauberechtigten vergleichbarer Objekte durchschnittlich zu zahlenden Nutzungsentschädigung.
- (3) Zur Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben und Kostenzahlung stellt die Stadt Neu-Anspach dem Erbbauberechtigten einen Zuschuss in Höhe von 20.000,00 € netto im Kalenderjahr zur Verfügung. Der Zuschussbetrag beinhaltet eine Flexibilität und wird jährlich an den Anstieg des Lebenshaltungskostenindex in Deutschland des Vorjahres angepasst.
- (4) Für die Beschaffung von Geräten, Ausstattungen und Einrichtungen sowie für Baumaßnahmen kann die Stadt auf Antrag Zuschüsse gewähren, sofern sie nicht überwiegend wirtschaftlichen Interessen des Vereins dienen (z.B. Gastronomie). Förderfähig sind nur Beschaffungen, die unmittelbar der Erfüllung des Vereinszweckes dienen und die Eigenfinanzierungsquote des Vereins in einem angemessenen Verhältnis steht.
- (5) Die Beteiligungsquote der Stadt beträgt in der Regel 50 % der Anschaffungskosten, wird nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und kann im Einzelfall auf Antrag auch anders ausfallen.
- (6) Kosten für notwendige Instandhaltungen am „Dach und Fach“, die über „Schönheitsreparaturen“ hinausgehen, werden in der Regel zu 100 % von der Stadt getragen.
- (7) Anträge sind so rechtzeitig zu stellen, dass die Stadt ausreichend Haushaltsmittel bereitstellen kann.

#### **§ 5 Erhaltung und Bewirtschaftung Instandhaltung und Instandsetzung**

- (1) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, alle Mängel und Schäden am Erbbaurecht und den vorhandenen Gebäuden der Stadt unverzüglich zu melden und diese grundsätzlich in eigener Verantwortung zu beheben. Gemeinsam soll wenigstens einmal im Jahr eine Begehung zur Aufnahme von Schäden und zu behebbenden Mängeln oder auch werterhaltenden Erneuerungen erfolgen. Größere Reparaturen sind in Abstimmung mit der Stadt durch diese zu veranlassen. Kleinere Reparaturen und Schönheitsarbeiten sind durch den Erbbauberechtigten vorzunehmen. Die

Reparaturverpflichtung ist im Einzelfall jeweils auf einen Betrag von 500,00 € begrenzt.

- (2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Erbbaurecht auf eigene Kosten zu pflegen und zu unterhalten und das Erbbaurecht in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Schäden, die auf Grund einer unzureichenden Pflege entstanden sind, werden nicht zu Lasten der Stadt repariert -Dies umfasst sämtliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowohl am Erbbaurecht, wie auch am Vereinsheim.
- (3) Die Pflege, Unterhaltung und Reinigung umfasst insbesondere folgende Bereiche, die durch den Erbbauberechtigten, ordnungsgemäß zu übernehmen und kostenmäßig zu tragen ist:
  - a) Reinhaltung und Wartung der Sportanlage, Sportgeräte und Anlagen inklusive Elektro- und Wasserleitungsnetz
  - b) Rasen- und Hartplatz
  - c) Außenanlagen, Flutlichtanlage
  - d) Straßenreinigung inkl. Schneeräumung. Diese wird explizit auf den Erbbauberechtigten übertragen.
- (4) Die Erneuerung und der Austausch wesentlicher Bestandteile des Erbbaurechts in Bezug auf Bauten, Anlagen und Zubehör werden von den Parteien gemeinsam getragen. Dies gilt insbesondere auch für die Flutlichtanlage und die beiden Plätze. Eine entsprechende Notwendigkeit kann nur von den Parteien gemeinschaftlich im Hinblick auf die Funktionstüchtigkeit des Erbbaurechts festgestellt werden. Auf Seiten der Stadt gilt ausdrücklich der Haushaltsvorbehalt, dieser überwiegt im Konfliktfalle den zu gewährleistenden Nutzungszweck.
- (5) Folgende Betriebskosten werden im Sinne der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung vom Erbbauberechtigten getragen:
  - a) Die Kosten der Wasserversorgung inkl. Eichkosten
  - b) Die Kosten der Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
  - c) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Lüftungsanlage einschließlich der Warmwasserversorgung.
  - d) Die Kosten der Abfallentsorgung
  - e) Die Kosten der Energieversorgung (Strom)
  - f) Die Kosten der Schornsteinreinigung
  - g) Die Kosten der Feuerlöscherwartung
  - h) Weitere Wartungskosten
- (6) Der Erbbauberechtigte hat dafür Sorge zu tragen, dass die von dem Betrieb des Erbbaurechts ausgehenden Lärmemissionen und sonstigen Emissionen nicht in unzulässiger Weise zu Beeinträchtigung nachbarrechtlicher Belange führen. Er haftet für die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften.
- (7) Vom Zeitpunkt der Rechtsübertragungen hat der Erbbauberechtigte die öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten zu tragen, die den

Grundstückseigentümer und den Gebäudeeigentümer treffen.

Soweit der Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden sollte, hat der Erbbauberechtigte ihn insofern schadlos zu halten.

## **§ 6 Haftung**

- (1) Der Erbbauberechtigte stellt die Stadt von etwaigen Haftungsansprüchen seiner Bediensteten, Mitgliedern oder Übungsleitern, Beauftragten, der Besucher seiner Veranstaltungen und sonstigen Dritten für Schäden frei, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Erbbaurechts sowie der Zuwegungen bzw. des Parkplatzes entstehen.

Der Erbbauberechtigte haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die an den Einrichtungen, Geräten und Zugangswegen durch die Nutzung gemäß diesem Vertrag entstehen. Schäden, die auf normalem Verschleiß beruhen fallen nicht unter diese Regelung.

- (2) Der Erbbauberechtigte haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Nutzung entstehen.

Er ist dafür verantwortlich, dass im Zusammenhang mit der Nutzung alle ordnungspolizeilichen und sonstigen Vorschriften eingehalten werden. Der Verein stellt die Stadt von sämtlichen mit der Nutzung des o.g. Grundstückes und des Vereinsheimes entstehenden Ansprüchen Dritter im Innenverhältnis frei.

- (3) Der Erbbauberechtigte übernimmt die Verkehrssicherungspflicht über das gesamte Erbbaurecht. Ihm obliegen in diesem Zusammenhang die Pflichten eines Grundstückseigentümers.

Der Erbbauberechtigte haftet für Schäden, die der Stadt an dem Erbbaurecht, den Anlagen, Geräten und Zugangswegen bzw. Parkplatz durch die Nutzung im Rahmen dieses Vertrages durch ihn oder Dritte, die mit seiner Erlaubnis die Einrichtung nutzen, entstehen. Im Übrigen haftet der Erbbauberechtigte für Schäden Dritter, die das Erbbaurecht betreten oder die von dem Erbbaurecht ausgehen.

- (4) Unberührt bleibt die Haftung des Erbbaurechtsgebers für den sicheren Bauzustand nach § 836 BGB.

- (5) Der Erbbauberechtigte hat eine ausreichend gedeckte Haftpflichtversicherung sowie Einbruch- und Diebstahlversicherung nachzuweisen.

- (6) Sollte das Bauwerk durch Brand oder ein sonstiges Ereignis ganz oder teilweise zerstört werden und der Erbbauberechtigte dafür eine Entschädigung erhalten, so ist er verpflichtet, das Bauwerk wieder herzustellen.

- (7) Eine Haftung der Stadt für die Größe des Grundstücks, dessen Bodenbeschaffenheit und das Vorliegen von Mängeln wird ausgeschlossen.

### **§ 7 Besichtigungsrecht**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

### **§ 8 Zustimmungserfordernis, Verfügungsbeschränkung**

1.

Der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers

- a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen,
- b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

### **§ 9 Heimfall**

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

- a) der Erbbauberechtigte den in § 2 (Errichtung und Nutzung von Bauwerken), § 3 (Nutzungszweck) und/oder § 4 (Erhaltung und Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung, dieses Vertrages aufgeführten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt;
- b) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
- c) der Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Offenbarungsversicherung abgegeben hat;



d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist;

e) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist;

~~f) die zuständigen Gremien der Stadt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes und/oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine andere Nutzung für den Bereich des Nutzungsobjektes beschließen und wenn während der Vertragslaufzeit das Sportstättenkonzept umgesetzt wird.~~

*gestrichelt*  
*mit*

### **§ 10 Vertragsdauer, Beendigung und Entschädigung**

1. Das Erbbaurecht hat eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien spätestens drei Monate zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird oder einer Verlängerung widersprochen wird.

2. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 8 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, hat der Erbbauberechtigte keinen Erstattungsanspruch.

3. Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts gemäß § 31 ErbbauRG ein.

### **§ 11 Verkehrssicherungspflicht**

1. Der Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke und das Erbbaugrundstück. Ferner übernimmt er die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, insbesondere die satzungsgemäße Räum- und Streupflicht. Er haftet dem Grundstückseigentümer gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Rechte entstehenden Schäden, vor allem hat er ihn aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

2. Zur Abdeckung der Haftung haben die Erbbauberechtigten eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen und auf Dauer des Erbbaurechts aufrecht zu erhalten.

### III. Weitere Vereinbarungen

#### **§ 12 Gewährleistung**

1.

Der Grundstückseigentümer haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Ranges auf eigene Kosten durchzuführen. Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen dieser Urkunde berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt der Grundstückseigentümer. Er hat auch dem Erbbauberechtigten die bis dahin bereits angefallenden Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten.

2.

Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für das aufstehende Gebäude, die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten.

Irgendwelche verdeckte Mängel am Erbbaugrundstück, insbesondere Kontaminationen oder Altlasten bzw. Tatsachen, die üblicherweise dazu führen können, sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. § 24 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz wird abbedungen.

#### **§ 13 Gesamtschuldner und Vertretung**

1.

Mehrere Erbbauberechtigte haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

2.

Dem Grundstückseigentümer gegenüber bevollmächtigen sich die Erbbauberechtigten gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Willenserklärungen mit Wirkung für alle.

#### **§ 14 Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

1.

Der Erbbauberechtigte -mehrere als Gesamtschuldner- unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der nachfolgenden Verpflichtungen aus dem Vertrag:

der Erstattung der vom Grundstückseigentümer verauslagten privatrechtlichen Lasten und öffentlichen Abgaben und Beiträge gemäß § 5.

Der Notar wird ermächtigt, dem Grundstückseigentümer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Fälligkeitsnachweis zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislasten ist damit nicht verbunden.

### **§ 15 Rechtsnachfolge**

Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrages nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Vertragsteil verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt, kann der Grundstückseigentümer die nach § 6 erforderliche Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts verweigern.

### **§ 16 Ergänzende Vertragsauslegung, Genehmigungsvorbehalt**

1.  
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages und des Erbbaurechts im übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind dann verpflichtet, den Vertrag durch eine Regelung zu ergänzen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt.
2.  
Sofern Vereinbarungen aus dem Abschnitt II nicht mit dinglicher Wirkung möglich sind, gelten sie schuldrechtlich. Insoweit ist der Notar ermächtigt, den Antrag zurück zu nehmen.
3.  
Abschluss, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zwingend zu Ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung.

### **§ 17 Kosten**

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag einschließlich seiner Durchführung und Änderung entstehenden Kosten und die Grunderwerbsteuer zu tragen, ebenso die Kosten des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs.

## **§ 18 Grundbucheinträge**

1.

Die Beteiligten sind über die Bestellung des Erbbaurechts einig. Sie bewilligen und beantragen für das in § 1 bezeichnete Grundstück im Grundbuch einzutragen:

ein Erbbaurecht nach § 1

2.

Ein Erbbaugrundbuch anzulegen und dort einzutragen:

die §§ 2 - 9 des Erbbauvertrages als Inhalt des Erbbaurechts;

Die Eintragungen können nur gleichzeitig vollzogen werden.

## VI. Schluss

### **§ 19**

#### **Voraussetzungen für die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch**

1.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten muss und erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht. Die Eintragung setzt voraus, dass die notwendigen Genehmigungen sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.

2.

Der Notar wird ermächtigt, die erforderlichen Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Es wird beantragt auf Wunsch der Vertretenen zu 1) und 2) zu erteilen:

eine Vertragsausfertigung für das Grundbuchamt  
eine einfache Fotokopie für das Finanzamt  
jeweils eine beglaubigte Fotokopie für den Grundstückseigentümer und für den Erbbauberechtigten

Der Grundstückseigentümer beantragt, ihm Eintragungsnachricht über den Vollzug der Erbbaurechtsbestellung im Grundbuch sowie im Erbbaugrundbuch zu erteilen.

#### **Vollzugsvollmacht**

Die Vertragsteile bevollmächtigen hiermit unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Notarangestellten

Jutta Schütz, Nicole Schewe, Petra Spahn, Diana Schönau, Sonja Pauly, Stefanie Lotz,  
sämtliche geschäftsansässig in 61250 Usingen, Obergasse 3  
- und zwar jede für sich alleine-

alle zur Durchführung, Änderung und Ergänzung dieses Vertrages etwa noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, Insbesondere auch solche zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen, Rangänderungsbewilligungen, Löschanträge zu erklären und die hierzu erforderlichen Anträge zu stellen.

Die Bevollmächtigten können auch mögliche Schreibfehler dieser Urkunde berichtigen.

Die Vollmacht gilt nur im Rahmen der vorstehenden Vereinbarungen und erlischt mit der sachgerechten Wahrung dieser Urkunde im Grundbuch.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar, wie folgt, unterschrieben:

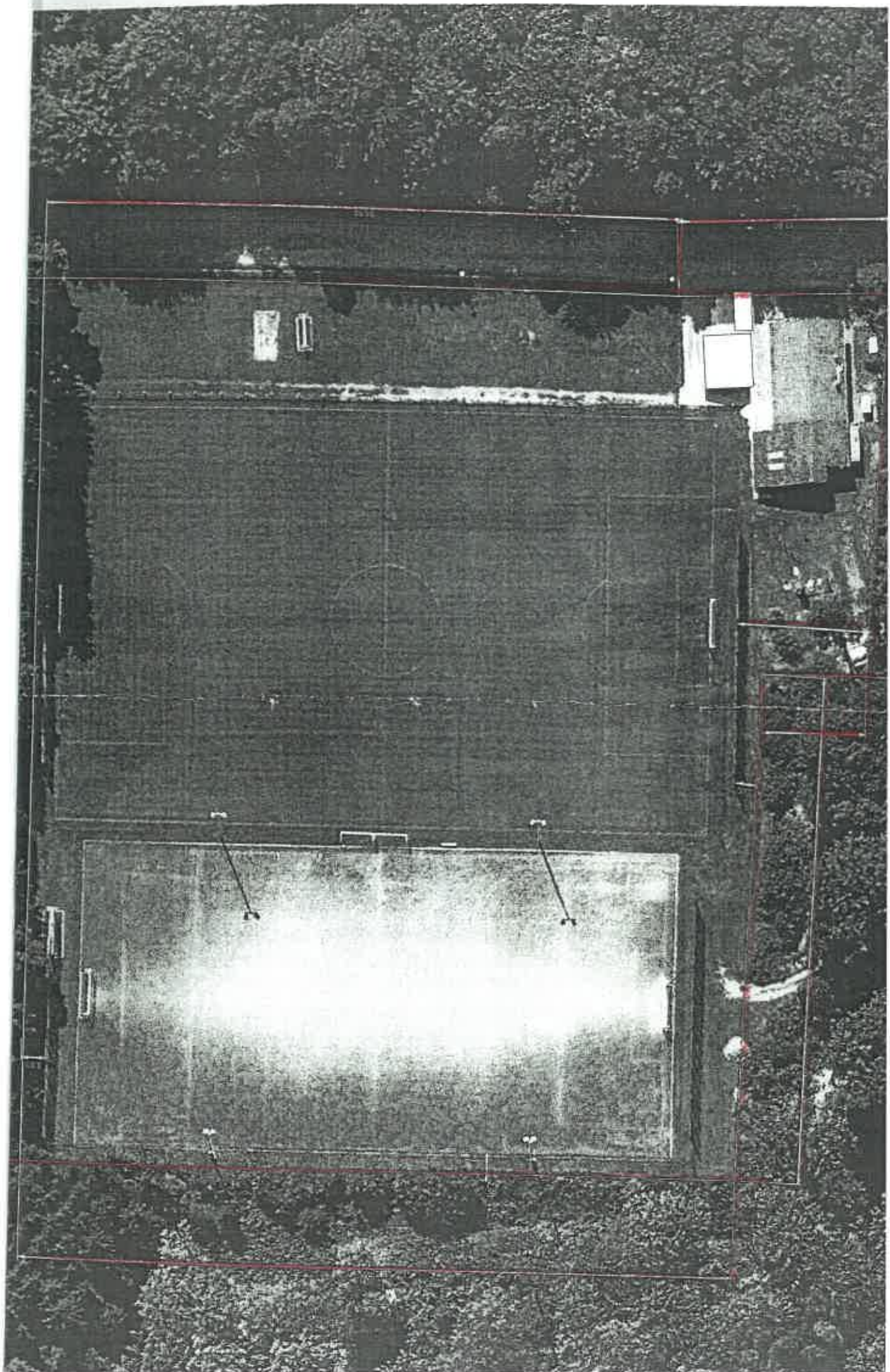
*Jutta Schütz*  
*Nicole Schewe*

*X. Hartmann*

*St. Lotz*

*Thomas Siebert*

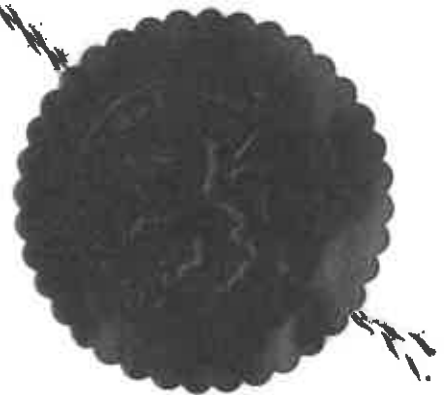




Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich.

61250 Usingen, den 2. April 2019

  
Siebert  
Notar



## Weitere Fragen zu den Verträgen Sportstätten (Bündnis 90/Die Grünen)

**1. Verträge mit den Sportstätten sollten alle gleich sein. Kein Verein sollte hier bevorzugt oder benachteiligt werden.**

**Im Rechnungsprüfungsbericht 2019 wurde darauf hingewiesen, dass die Verträge schädlich für die Stadt seien.**

**Bitte stellen Sie die aktuellen Kosten und Nutzen für die Stadt Neu-Anspach gegenüber.**

Da der LB-Leiter seit Ende Mai 2022 nicht mehr im Hause ist und die zuständige Sachbearbeiterin sich ebenfalls im Urlaub befindet, muss die Beantwortung zu dieser Frage nachgereicht werden.

**2. Bitte stellen Sie die Unterschiede zwischen den beiden Verträgen heraus und erläutern diese.**

§ 3 Nutzungszweck

Ergänzungen beim FC NA, die in Westerfeld nicht enthalten sind in

(1) vorletzter Satz: Die für das Erbbaurecht vorhandene Benutzungsordnung wird zugrunde gelegt. Zweckentfremdende Nutzung oder Vermietung der Räumlichkeiten ist nicht zulässig.

(2) neuer Absatz eingeschoben: Die Nutzung durch andere Vereine bleibt bestehen, wie sie vor Vertragsabschluss bestand. Die Belegung obliegt weiterhin der Stadt.

(3) neuer Absatz eingeschoben: Baumaßnahmen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt erfolgen.

§ 4 Entgelt Erbbaurecht

(3) Zuschusshöhe

Zuschuss FC NA 105.000,00 € netto zuzüglich der ggf. anfallenden Umsatzsteuer.

Zuschuss SG Westerfeld 20.000,00 € netto

§ 5 Erhaltung und Bewirtschaftung Instandhaltung und Instandsetzung

Einschub bei FC NA

(3) d) Sporthalle inkl. Umkleideräume

(4) 2. Satz

FC NA: Flutlichtanlage und Kunstrasenplatz

SG Westerfeld: Flutlichtanlage und die beiden Plätze

(6) Ergänzung eines zweiten Absatzes FC NA: die Auflagen aus dem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts sind unbedingt zu erfüllen und einzuhalten.

§ 9 Heimfall

f) Der komplette Absatz – Gremien ändern Flächennutzungs- oder B-Plan und Umsetzung Sportstättenkonzept - wurde im Vertrag mit der SG Westerfeld bei den Vertragsverhandlungen gestrichen, bei der FC NA ist der Passus weiter enthalten.

Die Unterschiede beziehen sich auf die jeweils örtlichen Gegebenheiten.

**3. Bitte stellen Sie die Kosten für die beiden Vertragspartner im Jahr vor Abschluss der Erbbaurechtsverträge dar.**

Siehe bereits vorgelegte Unterlagen.

**4. Was kann wann gegebenenfalls geändert bzw. angepasst werden? Sollte aktuell etwas angepasst werden?**



Aus Sicht der Verwaltung besteht derzeit kein Änderungsbedarf.

**5. Bitte erläutern Sie, wie es sich mit den in den Besitz der Vertragspartner übergebenen Zubehören, Inventaren und Gerätschaften bezüglich Kosten und Folgekosten für die Stadt verhält.**

Hierzu wird auf §§ 4 und 5 der Verträge verwiesen.

Für Beschaffungen von Geräten, Ausstattungen und Einrichtungen können Zuschussanträge an die Stadt gestellt werden. Die Beteiligung beträgt in der Regel 50 % der Kosten.

Notwendige Instandhaltungen in „Dach und Fach“, die über „Schönheitsreparaturen“ hinausgehen, werden in der Regel zu 100 % von der Stadt getragen. Die Anträge sind so rechtzeitig zu stellen, dass die Stadt ausreichend Haushaltsmittel bereitstellen kann.

Kleine Reparaturen und Schönheitsarbeiten sind durch die Erbbauberechtigten vorzunehmen, die Höhe ist im Einzelfall auf 500,00 begrenzt.