

Vorlage Nr.: KT/428/2017

Anlagen

Az.: 048

Datum: 07.11.2017



Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Vertrag zur Aufhebung des Erbbau- und Überlassungsvertrags vom 16.12.2003 zwischen dem Main-Tauber-Kreis und dem Evangelischen Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V.

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	06.12.2017	nicht öffentlich
Kreistag	13.12.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Dem Vertrag zur Aufhebung des Erbbau- und Überlassungsvertrags vom 16.12.2003 zwischen dem Main-Tauber-Kreis und dem Evangelischen Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. in der anliegenden Fassung wird zugestimmt.

Der Vorsitzende des Kreistages

Landrat Reinhard Frank

Sachverhalt:

Der Main-Tauber-Kreis und das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. hatten im Jahr 2003 einen Erbbau- und Überlassungsvertrag geschlossen und hierdurch dem Evangelischen Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. zur Einrichtung und Unterhaltung eines Alten- und Pflegeheims ein Erbbaurecht an dem im Eigentum des Landkreises stehenden Grundstück Herrgottstal 19 in Creglingen (Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses) eingeräumt. Das Erbbaurecht begann am 29.07.2014 zu laufen und sollte gemäß § 3 des Erbbau- und Überlassungsvertrags nach Ablauf von 50 Jahren, somit am 29.07.2054, erlöschen.

Das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. wird den Betrieb des Alten- und Pflegeheims wegen Unwirtschaftlichkeit einstellen. Zum 30.06.2018 soll der Betrieb an den Saarländischen Schwesternverband e.V. übergehen, der jedoch einen Neubau auf einem anderweitigen Grundstück errichten wird. Das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. wünscht deshalb, den Erbbau- und Überlassungsvertrag vorzeitig aufzuheben. Nach § 3 Satz 2 des Erbbau- und Überlassungsvertrags aus 2003 kann das Erbbaurecht mit Zustimmung des Landkreises vor Zeitablauf aufgehoben werden, wenn der Betrieb des Alten- und Pflegeheims wegen Unwirtschaftlichkeit eingestellt wird und auch keine andere Nutzung in Betracht kommt. Die Voraussetzungen des § 3 Satz 2 sind gegeben - das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. hat dem Landkreis durch Vorlage von testiertem Jahresergebnis und durch Baukostenbelege die Voraussetzungen nachgewiesen. Im Falle der vorzeitigen Aufhebung des Erbbau- und Überlassungsvertrags sieht § 13 Abs. 4 des Vertrags vor, dass die Vertragsparteien über eine vom Landkreis zu zahlende Entschädigung mit der Maßgabe verhandeln, dass diese Entschädigung sich der Höhe nach und unter Berücksichtigung der vorstehenden Ziffern 1 bis 3 getroffenen Regelungen am Zeitwert der Gebäude, den in die Gebäude getätigten Investitionen sowie Abschreibungen auf diese Investitionen orientiert. In den Ziffern 1 bis 3 wiederum ist eine Entschädigung für durch das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. auf eigene Kosten erstellte Bauwerke in Höhe von $\frac{2}{3}$ des Wertes, den die Bauwerke bei Ablauf des Erbbaurechts haben, sowie bei im Jahre 2003 bereits bestehenden Bauwerken eine Entschädigungszahlung für auf Kosten des Evangelischen Diakoniewerks Schwäbisch Hall e.V. vorgenommene, werterhöhende Einbauten vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund hat die Landkreisverwaltung nach den Verhandlungen mit dem Evangelischen Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. anliegenden Vertrag zur Aufhebung des

Erbbau- und Überlassungsvertrags mit den folgenden Eckpunkten entworfen:

- Zustimmung des Landkreises zur Untervermietung der auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungen an den Saarländischen Schwesternverband e.V. bis zur Beendigung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Einrichtungen durch den Saarländischen Schwesternverband e.V., längstens jedoch bis zum 31.12.2020. Voraussichtlicher Beendigungszeitpunkt ist Ende 2019.
- Einvernehmliche Aufhebung des Erbbau- und Überlassungsvertrags nach § 3 Satz 2 des Erbbau- und Überlassungsvertrags zu dem Zeitpunkt, zu dem der Saarländische Schwesternverband e.V. die bestimmungsgemäße Nutzung der Einrichtungen auf dem Grundstück beendet. Spätestens zum 31.12.2020 jedoch ist der Vertrag einvernehmlich aufzuheben.
- Entschädigungszahlung an das Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. in Höhe von 1/6 des zum Zeitpunkt der Beendigung der Nutzung des Erbbaugrundstücks durch den Saarländischen Schwesternverband e.V. bestehenden Restbuchwerts der vom Evangelische Diakoniewerk Schwäbisch Hall e.V. in die Gebäude getätigten Investitionen.

Hinweis: Im Vergleich zur Vorlage V-KT/412/2017, die im Verwaltungsausschuss am 18.10.2017 beraten worden ist, wurde anliegender Vertragsentwurf leicht geändert. U.a. ist das nun festgelegte späteste Enddatum statt ursprünglich 31.12.2021 nun der 31.12.2020.

Der Kreistag wird um Zustimmung zu vorliegendem Vertragsentwurf gebeten.