

## Anlage 1 zur Drucksache Nr.

### Bedingungen zu denen die Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück erfolgt

#### 1. Erbbaugrundstück

In dem beim Amtsgericht Hannover geführten Grundbuch von Bult, Blatt 3554 und Blatt 3371 ist die Landeshauptstadt als Alleineigentümerin der Grundstücke mit den Katasterbezeichnungen

	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
1.	Hannover	16	11/103	7.672 m <sup>2</sup>
2.	Hannover	16	11/118 tlw.	ca. 34.502 m <sup>2</sup>
3.	Hannover	16	11/119	4.086 m <sup>2</sup>
4.	Hannover	16	11/133 tlw.	ca. 3.930 m <sup>2</sup>
5.	Hannover	16	11/138 tlw.	ca.12.718 m <sup>2</sup>
6.	Hannover	16	11/140	976 m <sup>2</sup>
7.	Hannover	16	11/207 tlw.	ca. 1.618 m <sup>2</sup>
8.	Hannover	16	11/203 tlw.	ca. 1.312 m <sup>2</sup>

eingetragen.

Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt somit 66.814 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in der **Anlage 1.2** rot gekennzeichnet.

#### 2. Erbbauberechtigte

Hannover 96 GmbH & Co. KG aA  
vertreten durch die Hannover Management GmbH  
diese vertreten durch den Geschäftsführer Martin Kind  
Clausewitzstraße 2  
30519 Hannover

#### 3. Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und endet am 31.12.2096.

#### 4. Zweck des Erbbaurechts

Die Hannover 96 GmbH & Co. KG aA beabsichtigt, die bestehenden Sportanlagen zu einem modernen Nachwuchsleistungszentrum, siehe **Anlage 1.1**, das den Anforderungen der DFL Deutsche Fußball Liga GmbH gerecht wird, auszubauen. Dazu wird ein Erbbaurecht an den o.g. Flächen vergeben. Weitere Einzelheiten der Planung auf dem Erbbaugrundstück ergeben sich aus der Projektbeschreibung (**Anlage 1.P**), diese wird als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag genommen.

## **5. Erbbauzins**

Die Erbbauberechtigte hat für die Einräumung des Erbbaurechts vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch einen jährlichen Erbbauzins von 0,26 € pro Quadratmeter mithin 17.371,64 € insgesamt zu bezahlen.

Er entspricht dem Pachtzins für Grundstücke nach den „Grundsätzen der Sportförderung in der Landeshauptstadt Hannover“. Der Erbbauberechtigten ist bekannt, dass der vereinbarte Erbbauzins nach den Sportförderrichtlinien der Landeshauptstadt Hannover festgesetzt ist. Die Sportförderrichtlinien können von den zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Hannover jederzeit aufgehoben oder geändert werden.

Der Erbbauzins für die gesamte Fläche kann nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses errechnet werden. Vom Besitzübergang bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die Erbbauberechtigte an die Landeshauptstadt ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

## **6. Energetische Standards**

Das Nachwuchsleistungszentrum und das Sportinternat sind im Passivhausstandard zu errichten. Bei der Gebäudehülle der Sporthalle ist ein Niedrigenergie-Baustandard umzusetzen, der dazu führt, dass der Primärenergiebedarf 15% besser als EnEV 2009-Referenzgebäude (unter Berücksichtigung des EEWärmeG) beträgt. Wenn die Mehrkosten für die Investitionen im Passivhaus-standard im Vergleich zum NEH-Plus-Standard 2009, welcher einem Standard entspricht, der einen 15 % geringeren Primärenergiebedarf als bei EnEV 2009-Referenzgebäuden aufweist, nach Berücksichtigung von Fördermitteln um 10% übersteigen, ist der Standard nach NEH-Plus 2009 einzuhalten. Vor Baubeginn ist in Kooperation mit proKlima eine Machbarkeitsstudie zur Feststellung der für den Passivhausstandard notwendigen Investitionen durchzuführen.

## **7. Rechtsübergang**

Das Erbbaugrundstück soll am Monatsersten nach Vertragsbeurkundung auf die Erbbauberechtigte übergehen.

## **8. Kosten**

Sämtliche Kosten dieses Vertrages und die seiner Durchführung sowie die evtl. anfallende Grunderwerbsteuer und die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeiten und der Rückauflassungsvormerkung trägt die Erbbauberechtigte. Ferner trägt die Erbbauberechtigte die Kosten für eine eventuelle Rückauflassung und die Kosten der Abwicklung für den Fall der Ausübung des Rücktritts.

## **9. Heimfall**

Die Erbbauberechtigte ist auf Verlangen der Landeshauptstadt verpflichtet, das Erbbaurecht auf Kosten der Erbbauberechtigten auf die Landeshauptstadt oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen (Heimfall), wenn

1. über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder

2. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten in Verzug ist oder
3. die Erbbauberechtigte trotz Abmahnung und Fristsetzung den Verpflichtungen die die Erbbaurechtsbauwerke betreffen nicht nachkommt oder die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung trotz Abmahnung und Fristsetzung in wesentlichen Punkten nicht erfüllt oder
4. die Erbbauberechtigte ihre Pflicht zur Pflege und Erhaltung des Baumbestandes trotz Abmahnung und Fristsetzung verletzt oder
5. die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht ohne Zustimmung der Landeshauptstadt baulich verändert, veräußert, belastet oder entgegen dem in der Projektbeschreibung (**Anlage 1.P**) erklärten Zweck verwendet oder
6. der Rat der Landeshauptstadt die Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine andere Nutzung des Erbbaugrundstückes oder von Teilen davon vorsieht, beschließt. Von diesem Recht kann frühestens nach Ablauf einer Frist von 15 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages Gebrauch gemacht werden.

Die Landeshauptstadt hat für den Fall eines Heimfalls das Recht, von der Erbbauberechtigten die Befreiung von jeglichen Lasten und Verbindlichkeiten aus dem Erbbaugrundbuch zu verlangen, soweit diese nicht bereits im Rahmen der Verkehrswertberechnung berücksichtigt wurden.

## **10. Entschädigung**

Nach Ablauf des Erbbaurechts oder Ausübung des Heimfallrechts (§ 9) hat die Erbbauberechtigte das Grundstück und die Bauwerke innerhalb von drei Monaten zu räumen und in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Nicht genehmigte bauliche oder technische Anlagen hat er auf seine Kosten zu beseitigen.

Die Erbbauberechtigte erhält bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes der Bauwerke zur Zeit des Ablaufs. Bei Übertragung infolge der Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß Ziffer 9 Abs. 1 Nr. 1 - 5 beträgt die Entschädigung die Hälfte des Verkehrswertes der Bauwerke zum Zeitpunkt der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind alle Kunstrasenplätze sowie diejenigen Bauwerke, die die Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung der Landeshauptstadt erstellt hat.

Bei Übertragung infolge der Geltendmachung des Heimfallanspruchs gemäß Ziffer 9 Abs. 1 Nr. 6 erhält die Erbbauberechtigte eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der Bauwerke und der Kunstrasen- sowie Sportplätze zum Zeitpunkt der Übertragung. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen Bauwerke, die die Erbbauberechtigte ohne eine erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigung oder ohne Zustimmung der Landeshauptstadt erstellt hat.

Sollte die Landeshauptstadt während der Dauer des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten finanzielle Mittel zur Errichtung eines Bauwerks o.ä. zur Verfügung stellen, so ist von der Entschädigung entsprechend Abs. 1 bis 3 eine Summe in Höhe der eingebrachten finanziellen Mittel abzuziehen.

## **11. Vertragserweiterung**

Im unmittelbaren Anschluss an das Erbbaurechtsgrundstück hat die Landeshauptstadt ein Erbbaurecht sowie Mietflächen an den Hockey-Club Hannover e.V. vergeben. Die

Landeshauptstadt verpflichtet sich, diese Flächen bei endgültiger Beendigung der Verträge mit dem Hockey-Club Hannover zunächst der Erbbauberechtigten anzubieten.

## 12. Sonstiges

Der Vertrag enthält im Übrigen die für die Landeshauptstadt Hannover üblichen, sowie die im Erbbaurechtsgesetz festgelegten Regelungen.

Die in der **Anlage 1.3** grün gekennzeichnete Fläche ist teilweise Bestandteil des Erbbaurechts zugunsten der Erbbauberechtigten, werden jedoch als gemeinschaftliche Parkfläche durch die Erbbauberechtigten und den Hockey-Club Hannover e.V. (HCH) genutzt. Die Landeshauptstadt bestellt an dem betroffenen Grundstück zugunsten des HCH ein Wegerecht, um den Zugang des HCH zu den Sportflächen auch dinglich zu sichern. Die Nutzung der gemeinsamen Parkfläche regeln die 96 KGaA und der HCH gesondert.

Auf dem Erbbaurechtsgrundstück befindet sich die sogenannte Waldschule, die derzeit als Außenbetrieb der Grundschule Kestnerstraße genutzt wird. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Gebäude verbleiben bei der Landeshauptstadt Hannover, bei Beendigung des Erbbaurechts fällt hierfür keine Entschädigung an.

Einzelheiten der Planung auf dem Erbbaugrundstück ergeben sich aus der Projektbeschreibung (**Anlage 1.P**), diese wird als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag genommen.