

Ausschreibung
Erbbaurecht Am Wallratsroth 15
Reitanlage



Die Kreisstadt Neunkirchen vergibt die im Stadtteil Furpach gelegenen Grundstücke „Am Wallratsroth 15“ als Erbbaurechtsgrundstück.

Fristablauf für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen einschließlich aller zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise ist der 01.08.2025

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Kreisstadt Neunkirchen ist Grundstückseigentümerin der Flurstücke Nr. 37/46, 37/47, 37/48, 37/49, 37/50, 37/52, 37/53 der Gemarkung Kohlhof, Flur 2. Das zu verpachtende Gelände ist insgesamt ca. 155 a groß und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Das Grundstück ist mit einer Reitanlage bestehend aus 2 Reithallen, Stallungen, einer Reiterklausur, Reitplatz, Paddock, Auslauf, Longierzirkel und Führenanlage bebaut.

Die Nutzung als Reitanlage soll auch in Zukunft erhalten bleiben, damit weiterhin in der Kreisstadt Neunkirchen Reitsport betrieben werden kann. Zum Erhalt der Anlage sind Fertigstellungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Nachdem über das Vermögen des ursprünglichen Erbbaurechtsnehmers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, hat die Kreisstadt Neunkirchen ihr vertraglich vereinbartes Heimfallrecht gegenüber der Insolvenzverwalterin geltend gemacht. Die Eigentumsumschreibung ist aber noch nicht erfolgt, da die Übertragung des Besitzes frei von Sach- und Rechtsmängeln zu erfolgen hat. Vorliegend bestehen noch nicht ausgeräumte Rechtsmängel:

Es gibt verschiedene Stallnutzer, die bei Eigentumsumschreibung durch die Stadt übernommen werden und auch vom zukünftigen Erbbaurechtsnehmer mitübernommen werden könnten. Dies sind solche, die bereit waren, einen Nutzungsvertrag zu schließen unter Anerkennung einer Abgeltungsklausel für sämtliche - behauptete, bestehende und / oder künftige – Ansprüche des Nutzers im Zusammenhang aus der bisherigen Nutzung, gleich ob bekannt oder unbekannt, vorhersehbar oder nicht, gleichgültig welchen Rechtsgrundes. Die Verträge haben eine ordentliche Kündigungsfrist von 4 Wochen.

Stallnutzer, die damit nicht einverstanden waren, müssen die Ställe zuvor räumen und werden nicht von der Kreisstadt Neunkirchen geduldet. Da hier mit zwei Stallnutzern ein Rechtsstreit über die Art des bisherigen Rechtsverhältnisses besteht (die Stallnutzer behaupten ein Recht zum Besitz aus vorherigen Verträgen bis ins Jahr 2061 und leiten im Falle der Nutzungsaufgabe hieraus einen Schadenersatzanspruch ab), hat die Insolvenzverwalterin Räumungsklage erhoben.

Da noch nicht gesagt werden kann, wann diese Rechtsstreite beendet sind und die Eigentumsumschreibung auf die Stadt erfolgen wird, kann noch kein genauer Zeitpunkt für die Übertragung des neuen Erbbaurechtes angegeben werden.

Die Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Bewerber ist jedoch auch schon vor Ausgang des Rechtsstreites möglich, sofern die Risiken aus den Räumungsprozessen bzw. deren etwaigen Konsequenzen mitübernommen werden. Hierzu bedarf es dann einer Haftungsfreistellung gegenüber der Kreisstadt Neunkirchen. Die Übernahme dieses Risikos wirkt sich mindernd auf die Ablösesumme aus.

Im Rahmen dieser Ausschreibung haben Sie die Möglichkeit, sich als neuen Erbbaurechtsnehmer zu bewerben. Einsendeschluss ist der 01.08.2025.

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Verpachtet werden folgende Flurstücke in der Gemarkung Kohlhof, Flur 2:

37/46	12.832 m ²
37/47	416 m ²
37/48	1.610 m ²
37/49	47 m ²
37/50	33 m ²
37/52	495 m ²
37/53	Teilfläche von 52 m ²

Das Erbbaurechtsgrundstück hat damit eine Gesamtfläche von insgesamt 15.485 m².

Das Grundstück liegt im Ortsteil Furpach der Kreisstadt Neunkirchen. Die Autobahnanschlüsse der A 8 „Neunkirchen Oberstadt“, „Neunkirchen-Wellesweiler“ und „Neunkirchen-Kohlhof“ sind jeweils nur wenige Kilometer entfernt. Über die „Limbacher Straße“ und die Straße „Beim Wallratshof“ gelangt man zum Gelände, welches in unmittelbarer Nähe zum Hofgut Furpach und dem Naherholungsgebiet des Furpacher Weihers liegt.

Die Fläche ist voll erschlossen. Gas-, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse an die örtlichen und überörtlichen Netze sind vorhanden. Das Grundstück ist an das Abwassersystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) angeschlossen.

Ein Abwasserkanal führt durch das städtische Grundstück 37/51. Für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages wird dieses nicht dinglich gesicherte Recht geduldet. Bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages wird der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet, den Abwasserkanal bei Verlangen der Stadt auf seine Kosten wieder zu beseitigen. Hierüber wird ein separater Gestattungsvertrag geschlossen.

Ca. 50 Parkplätze für Nutzer und Besucher sind vorhanden. Bei größeren Veranstaltungen kann der städtische Festplatz auf dem Flurstück 37/51 mitbenutzt werden. Auch hierüber wird ein separater Gestattungsvertrag geschlossen. Im Gegenzug hat sich der Erbbaurechtsnehmer zu verpflichten, das Flurstück 37/47 bei städtischen Veranstaltungen kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Furpacher Hof“, der den Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ festsetzt. Als festgesetzte Maßnahme gegen Staubentwicklung ist das Berieseln oder Besprengen der genutzten Freiflächen vorgeschrieben sowie als Maßnahme gegen Lärmimmission sind Öffnungen bei Hallennutzung geschlossen zu halten. Auch dürfen keine weiteren Öffnungen an den Gebäuden in Richtung Wohnbebauung angelegt werden. Die Skopalitverglasung an der Reithalle in Richtung Wohnbebauung wurde noch nicht durch Festverglasung ersetzt. Weiteres entnehmen Sie bitte dem beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan.

Bzgl. etwaiger Eintragungen wird auf den Grundbuchauszug verwiesen.

Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Reitanlage bestehend aus 2 Reithallen, Stallungen, einer Reiterklausur (Gastronomiegebäude), Reitplatz, Paddock, Auslauf, Longierzirkel und Führanlage mit Teilüberdachung bebaut.

Das Gastronomiegebäude mit einer Nutzfläche von über 300 m² wurde in den 60er Jahren errichtet und musste nach einem Brandschaden im Jahr 2022 kernsaniert werden. Die Sanierung ist aber noch nicht fertiggestellt, so fehlt der gesamte Innenausbau wie Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, Sanitäranlagen, Innenausstattung etc. Das Gebäude in Massivbauweise ist unterkellert und hat ein Satteldach.

Die große Reithalle hat eine Bruttogrundfläche von 1.462 m² und wurde ebenfalls in den 60er Jahren errichtet. Die kleine Reithalle hat eine Bruttogrundfläche von 916 m² und wurde in den 90er Jahren errichtet. Aufgrund des Brandes mussten insbesondere die Dächer saniert werden, wobei in der kleinen Reithalle die Dachsanierung erst hälftig erfolgt ist und in der großen Reithalle noch Lüfter aufgrund von Kondenswasserbildung eingebaut werden müssen.

In der großen Reithalle befindet sich zudem eine Tribüne. Ein Austausch der Reitböden ist ebenfalls in beiden Hallen dringend erforderlich. Eine Blitzschutzanlage fehlt.

Die Stallungen in eingeschossiger Bauweise wurden seit den 60er Jahren immer wieder in Eigenregie durch die jeweiligen Stallnutzer erweitert. Insgesamt gibt es 15 Ställe, die jeweils ca. 4-8 Pferdeboxen beinhalten. Auch diese sind teilweise sanierungsbedürftig und auch im Hinblick auf Tierwohlbedingungen zu überprüfen. Die Einhaltung von Tierschutzvorschriften ist Sache des Erbbaurechtsnehmers; insofern wird keine Garantie übernommen, dass das zu verpachtende Gelände inklusive seiner Aufbauten diesen Vorschriften entspricht.

Des Weiteren verfügt die Reitanlage über eine Führanlage mit Teilüberdachung sowie einen Longierzirkel, einen Reitplatz, zusätzlichen Auslauf sowie Paddocks.

Etwasige Lasten sind dem beigefügten Erbbaugrundbuch zu entnehmen.

Von formeller und materieller Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ist auszugehen. Akteneinsicht in die jeweiligen Baugenehmigungsakten ist bei Interesse auf Anfrage möglich. Für den Betrieb der Reithalle und Gastronomie bestehen Auflagen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (siehe Anlage), welche im Rahmen des Wiederaufbaus 2020 erteilt wurden.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Verkehrswertgutachten ausführlich beschrieben. Dort werden die Fertigstellungs- und Sanierungskosten für vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden mit ca. 1,19 Million Euro geschätzt.

Das Verkehrswertgutachten kann nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Wesen des Erbbaurechts

Das Wesen des Erbbaurechtes besteht darin, dass ausnahmsweise das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an den aufstehenden Bauwerken auseinanderfallen. Demnach will die Kreisstadt Neunkirchen weiterhin Eigentümerin des Grundstücks bleiben, jedoch dieses für eine festgelegte Zeitdauer zum Betrieb einer Reitanlage durch Vergabe eines Erbbaurechtes zur Verfügung stellen. Der Erbbaurechtsnehmer wird dann Eigentümer der aufstehenden Bauwerke.

Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude muss vom Erbbauberechtigten lediglich für den Erwerb der Gebäude bezahlt werden. Eine gleichzeitige sofortige Finanzierung des Kaufpreises für den Boden entfällt. Für die Nutzung des Bodens wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses bezahlt.

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches und zeitlich begrenztes (ausschließliches) Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber erteilt hierdurch dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer das Recht, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten bzw. zu haben.

Das Erbbaurecht entsteht erst mit Beurkundung eines notariell abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages und Eintragung im Grundbuch. Im Erbbaurechtsvertrag werden der dingliche Inhalt, d.h. der zwingend gesetzliche und der vertraglich vereinbarungsfähige Inhalt, sowie die schuldrechtlich wirkenden Vereinbarungen geregelt. Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechtes alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Gleichzeitig stehen ihm alle Nutzungen zu.

Erbbaurechtsvertrag

Im Erbbaurechtsvertrag werden entsprechend des Erbbaurechtsgesetzes Regelungen getroffen. Der Bewerber, der im Bewerbungsverfahren die meisten Punkte erreicht, schließt mit der Kreisstadt Neunkirchen einen Erbbaurechtsvertrag ab. Es wird erwartet, dass der Bewerber den Betrieb der Reitanlage selbst durchführt, die Reiterklausen darf verpachtet werden.

Das Grundstück geht nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wie es steht und liegt zu einem festgelegten Zeitpunkt für eine Laufzeit von 99 Jahren in den Besitz des Erbbaurechtsnehmers über. Der Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, sich selbst ein Bild von dem Zustand und der Beschaffenheit des Grundstückes und der Gebäude zu machen und ggf. bestehende Risiken im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen.

Sofern dafür weitere Informationen benötigt werden, wird um entsprechenden Hinweis gebeten. Das mit der Bewerbung einzureichende Nutzungskonzept wird Bestandteil des Vertrags sein. Der Erbbaurechtsnehmer hat zur Umsetzung seines Gesamtkonzeptes auf eigene Kosten alle notwendigen Gutachten anfertigen zu lassen und alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Im notariell abzuschließenden Vertrag werden gemäß § 2 ErbbauRG Vereinbarungen getroffen über:

- die Instandhaltungspflicht und die Verwendung des Bauwerks; Festlegen des Nutzungszweckes sowie Zustimmungspflicht bei Unterverpachtungen und baulichen Veränderungen;
- die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
- die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall), z.B. bei Insolvenzeröffnung oder schwerwiegender oder nachhaltiger Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen (Zahlungsverzug beim Erbbauzins, Unterverpachtung ohne Zustimmung, Änderung der vertraglich festgelegten Zweckbestimmung etc.); Höhe der Entschädigungszahlung beim Heimfall gemäß § 32 ErbbauRG (angemessene Vergütung für das Erbbaurecht);
- die Entschädigungshöhe bei Zeitablauf
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
- die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
- eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen (Vorkaufsrecht)

Geplante Sanierungsmaßnahmen können erst ab Besitzübergang erfolgen.

Erbbauzins, Laufzeit und Ablösesumme für die Gebäude

Das Erbbaurecht soll für 99 Jahre vergeben werden.

Der Ertragswert der Gebäude und baulichen Anlagen betrug zum Stichtag 27.02.2025 gemäß Verkehrswertgutachten 1,54 MIO Euro, der noch bestehende Sanierungsaufwand (insbesondere Fertigstellung Dach Reithalle, Innenausbau Reiterklausen, Erneuerung Reitböden, Fertigstellung von Nebenräumen, Sanierung Stallungen) wurde auf ca. 1,19 MIO EURO geschätzt.

Aus diesen Parametern wurde der Verkehrswert für das neu zu begründende Erbbaurecht abgeleitet. Daher beträgt die einmalig zu zahlende Ablösesumme

272.000 Euro.

Bei vorzeitiger Übertragung des Erbbaurechtes und Übernahme des oben beschriebenen Prozessrisikos wird diese Summe um **15 %** gemindert.

Im ersten Jahr wird im Hinblick auf die Ablösezahlung kein Pachtzins erhoben. Ab dem zweiten Jahr beträgt der jährliche Erbbauzins **3.871,25 €** (5% des Bodenwerts von 5 €/m²).

Die genannten Preise verstehen sich netto ohne Umsatzsteuer. Für den Fall, dass ein steuerbarer und steuerpflichtiger Umsatz vorliegen sollte, erhöht sich der Preis um die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Der Grunderwerbssteuersatz beträgt 6,5 %.

Auswahlkriterien

Gewünscht wird ein Konzept, dass es ermöglicht, den Reitsport in der Kreisstadt Neunkirchen weiterzuführen und den Zugang zum Reiten insbesondere auch Kindern zu eröffnen. Soziale Gesichtspunkte spielen dabei ebenfalls eine Rolle, so dass Bewerbungen von gemeinnützigen Vereinen besonders erwünscht werden.

Bewertungskriterien	Beschreibung	Gewichtung
Bewerbereignung	Fachliche Eignung; Rechtsform der Person des Erbbaurechtsnehmers; Gemeinnützigkeit;	20 %
Nutzungskonzept	Reitangebot; soziale Angebote; Gastronomiekonzept Reiterklause; Öffnungszeiten; Preisniveau;	30 %
Sanierung/ Instandhaltung und Nachhaltigkeit	Konzept zur Umsetzung der sofort auszuführenden sowie zukünftig geplanten Sanierungsarbeiten; Konzept zur Bewerksstellung der laufenden Instandhaltungen; Pflege Erscheinungsbild; Beitrag zur Nachhaltigkeit	25 %
Finanzierungskonzept	Business-Case mit Darstellung der Kosten und den erwarteten Umsätzen; Investoren; Eigenkapital; Finanzielle Leistungsfähigkeit;	25 %

Bewerbung und einzureichende Unterlagen

Interessenten werden aufgefordert, sich mit einem schlüssigen Konzept zu bewerben. Das Konzept hat Angaben zu ihrer Eignung, der angedachten zukünftigen Nutzung, Sanierung, Instandhaltung und Nachhaltigkeit sowie Angaben zur Finanzierung zu enthalten. Aus dem Konzept muss hervorgehen, dass der zukünftige Erbbaurechtsnehmer die Nutzung als Reitanlage sicherstellt.

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Kreisstadt Neunkirchen entscheidet später, ob bzw. welches Angebot sie annimmt. Die Kreisstadt Neunkirchen behält sich vor, von der Vergabe des Grundstückes abzusehen, zu Nachgeboten aufzufordern oder das Grundstück erneut anzubieten.

Die Kreisstadt Neunkirchen setzt voraus, dass Sie das Interesse und den Willen haben, aktiv mit der Kreisstadt als Vertragspartner zusammenzuarbeiten. Die Kreisstadt übernimmt nach dem Abschluss eines Erbbaurechts keine Kosten für die Instandhaltung der Gebäude und der Außenfläche. Gesucht wird ein fachkundiger, leistungsfähiger und zuverlässiger neuer Erbbaurechtsnehmer.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte bis zum **01.08.2025** in einem mit „Angebot Erbbaurecht Reitanlage“ gekennzeichneten und verschlossenen Umschlag an:

Kreisstadt Neunkirchen
Liegenschaftsamt
Oberer Markt 16
66538 Neunkirchen

Kosten, die Ihnen durch die Erstellung der Bewerbung entstehen, werden nicht ersetzt.

Ansprechpartner

Weitere Auskünfte zur Ausschreibung erhalten Sie vom Rechtsamt, E-Mail: rechtsamt@neunkirchen.de oder der Liegenschaftsabteilung, E-Mail: liegenschaften@neunkirchen.de

Sie können das Objekt gerne nach Absprache mit der Stadt besichtigen. Bitte vereinbaren Sie dazu vorab einen Termin.

Anlagen

- Karte mit Flurstücken
- Bebauungsplan mit Begründung
- Grundbuchauszüge
- Auflagen des LUA