

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.11.2011	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Rechtsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt Kulturamt Stadtplanungsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2011/0487 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Aufhebung des Erbbauvertrages mit der Hans-Joachim und Gisa Sander Stiftungs-GmbH

Vorlage vom: 15.11.2011

Beschlussvorschlag:

1. Das Museum der Hans-Joachim und Gisa Sander Stiftungs-GmbH soll nicht an dem im Erbbauvertrag vom 23. Juli 2009 vorgesehenen Standort errichtet werden.
2. Der Magistrat wird in Abkehr von dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 3. September 2009 beauftragt, den mit der Hans-Joachim und Gisa Sander Stiftungs-GmbH am 23. Juli 2009 geschlossenen Erbbauvertrag durch Vereinbarung aufzuheben und die von der Stiftungs-GmbH geforderte Ausgleichszahlung zu überprüfen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 15.11.2011

Am 22. Juli 2009 hat der Magistrat die Vergabe einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 1.100 m² aus dem Grundstück Gemarkung Darmstadt, Flur 2 Nr. 90/1, Alexandraweg, im Erbbaurecht an die Hans-Joachim und Gisa Sander Stiftungs-GmbH für einen Museumsbau beschlossen. Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 23. Juli 2009 protokolliert und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung von Herrn Oberbürgermeister a.D. Hoffmann gemäß Vollmacht des Magistrats vom 17. Juli 2007 unterzeichnet. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Erbbaurechtsvertrag nachträglich in nicht öffentlicher Sitzung am 3. September 2009 zugestimmt.

Im Vertrag wurde im wesentlichen vereinbart, dass:

- der Vertrag auf die Dauer von 50 Jahren geschlossen wird
- die Sander Stiftungs-GmbH sich verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Museum zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten
- der zu zahlende Erbbauzins jährlich 25.520,00 Euro beträgt (nach der endgültigen Vermessung des Grundstücks ist der Erbbauzins auf 25.241,60 Euro jährlich reduziert worden)
- die Hans-Joachim und Gisa Sander Stiftungs-GmbH sich verpflichtet, einen Architektenwettbewerb auszuloben und die Kosten hierfür zu übernehmen
- der auf dem Grundstück befindliche Ernst-Ludwig-Brunnen auf Kosten der Stiftungs-GmbH in Abstimmung mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt verlegt wird
- die Baugenehmigung innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des vorgenannten Architektenwettbewerbs zu beantragen ist
- 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen ist
- bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf keine Entschädigung gezahlt wird
- die Stadt die Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich verlangen kann (Heimfall), wenn die Erbbauberechtigte gegen Verpflichtungen aus dem Vertrag verstößt, in Insolvenz fällt oder der länger Lebende der Eheleute Sander verstirbt
- der Erbbauberechtigte bei Heimfall oder zeitlichem Ablauf des Erbbaurechts oder dann, wenn beide Vertragsparteien einvernehmlich den Vertrag aufheben möchten, keine Entschädigung verlangen kann.

Im Zeitraum Februar bis Dezember 2010 fand der im Erbbaurechtsvertrag vorgesehene Architektenwettbewerb statt. Die Entscheidung fiel zugunsten des Entwurfes von Schulz & Schulz Architekten, Leipzig, wobei grundsätzlich auch die Realisierung eines anderen Entwurfes in Betracht kam. Nach Veröffentlichung der Ergebnisse des Wettbewerbes hat sich in der Öffentlichkeit Widerstand gegen den vereinbarten Standort für das Museum ergeben. Die aus diesem Grund einberufenen Bürgerforen am 1. und 8. Dezember 2010 sowie am 1. Februar 2011 haben dies bestätigt.

Die Mathildenhöhe als internationaler Mittelpunkt des Jugendstils ist ein zentraler Identifikationsort Darmstadts. Gegen den massiven Widerstand aus der Darmstädter Bevölkerung sowie ohne einen breiten mehrheitlichen Konsens und Willen der politischen Verantwortungsträger, der nach der Kommunalwahl nicht mehr vorhanden

ist, lässt sich an diesem bedeutenden und sensiblen für den Bau vorgesehenen Standort das Projekt nicht durchsetzen. Deshalb sind Alternativstandorte geprüft worden.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2011 hat die Sander Stiftungs-GmbH darauf hingewiesen, dass der vertraglich vereinbarte Termin für die Stellung des Bauantrags näher rücke und man bereit sei, einen Bauantrag zu stellen. Da über eine Änderung des Standortes noch keine Einigung erzielt worden war, wurde gemäß dem abschließenden Beschluss des Liegenschaftsausschusses vom 8. Juni 2011 mit Nachtrag vom 1. August 2011 die Frist zur Stellung des Bauantrages bis zum 30. Juni 2012 verlängert, um eine ergebnisoffene und konstruktive Diskussion über Alternativstandorte zu ermöglichen.

Diese hat auf Seiten der Stadt ergeben, dass einzig der Osthang der Mathildenhöhe für das Museumsprojekt als sinnvoller und zweckmäßiger Standort in Betracht kommt: Für den Osthang ist daher gemäß Beschluss des Magistrats vom 6. Oktober 2011, den die Stadtverordnetenversammlung am 3. November 2011 zur Kenntnis genommen hat, ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb in Vorbereitung, der Lösungen für die optimale Nutzung dieses Geländes erbringen soll. Politische Verantwortung und bürgerschaftliche Einbindung sollen dabei Hand in Hand gehen. Auf diesem neu zu ordnenden Gelände hätte der private Museumsbau der Stiftungs-GmbH einen geeigneteren Standort.

Die Stiftungs- GmbH hat allerdings über die Presse wissen lassen, dass die Realisierung des Museums auf dem Osthang für sie derzeit nicht in Betracht kommt.

Hält die Stiftungs- GmbH am ursprünglich vorgesehenen Ort fest und will die Stadt das Museum dort nicht mehr, kann der Interessenskonflikt nur durch Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages gelöst werden.

Der Erbbaurechtsvertrag ist wirksam.

Es kann dahingestellt bleiben, ob – wie teilweise behauptet – die Öffentlichkeit bei der entsprechenden Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 3. September 2009 zu Unrecht ausgeschlossen worden und der Beschluss daher nichtig ist. Rechtsgeschäftliche Erklärungen, die von den zuständigen Vertretern der Gemeinde abgegeben werden, sind auch dann für die Gemeinde verbindlich, wenn sie der internen gesetzlichen Aufgabenverteilung zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister oder der innergemeindlichen Willensbildung widersprechen und ohne Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung abgeschlossen werden. Die dem Magistrat nach § 71 Abs. 2 HGO übertragene Verfügungsmacht ist allumfassend und unbeschränkt. Dadurch wird die Stadt unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Dies ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt

Ein zivilrechtlicher Grund zur Anfechtung des Vertrages besteht nicht. Insbesondere kann der Vertrag nicht wegen einer Änderung des (kommunalpolitischen) Willens des Vertragspartners Stadt angefochten werden. Die Stadt war weder bei der Protokollierung des Vertrages über dessen Inhalt im Irrtum, noch wollte sie eine Erklärung dieses Inhalts nicht abgeben (§ 119 BGB). Der wesentliche Inhalt des Vertrages war vielmehr Gegenstand der Beschlussfassung der städtischen Gremien gewesen, die zugestimmt haben. Ein Anfechtungsgrund besteht somit nicht.

Aus dem Vertrag selbst folgt kein Kündigungsrecht. Das Heimfallrecht nach dem Vertrag kann nicht ausgeübt werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, die Stiftungs-GmbH hat gegen keine der ihr vertraglich auferlegten Pflichten verstoßen.

Die Stadt kann sich auch nicht auf die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) berufen. Dieses Rechtsinstitut kommt zur Anwendung, wenn sich vertraglich nicht

fixierte, jedoch für den Vertragsschluss wesentliche Umstände nach Vertragsschluss schwerwiegend verändern und die Parteien, hätten sie diese Änderungen vorausgesehen, den Vertrag so nicht geschlossen hätten. Rechtsfolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ist ein Anspruch der benachteiligten Partei auf Vertragsanpassung oder Rücktritt, wenn eine Anpassung unmöglich oder unzumutbar ist. Die Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage liegen hier nicht vor. Keine der Parteien ist im Jahr 2009 bei Vertragsschluss davon ausgegangen, dass der 50 Jahre laufende Erbbauvertrag keinen Bestand mehr haben soll, wenn sich der politische Wille (z.B. nach den Kommunalwahlen 2011) ändert. Insofern war der unveränderte politische Wille (für alle Zukunft) nicht wesentliche Vertragsgrundlage. Gleiches gilt für die Akzeptanz durch die Bürgerschaft. Hinzu kommt, dass der geänderte politische Wille der Risikosphäre einer Vertragspartei, nämlich der Stadt, zuzuordnen ist. In diesem Fall kommt die Störung der Geschäftsgrundlage nicht zur Anwendung.

Sonstige Gründe, die eine Kündigung durch die Stadt rechtfertigen könnten, gibt es nicht.

Die Stadt kann sich daher nur vom Vertrag lösen, wenn die Parteien sich über die Bedingungen einer Rückabwicklung einigen.

Die Sander Stiftungs- GmbH hat über ihre Bevollmächtigten mit Schreiben vom 21. Oktober 2011 der Stadt die Aufhebung des Vertrages gegen Zahlung einer Entschädigungssumme von rund 402.221,46 Euro angeboten. Hierbei handelt es sich nicht um eine „einvernehmliche“ Aufhebung im Sinne des Erbbauvertrages, die nach dem Erbbaurechtsvertrag entschädigungslos abgewickelt werden könnte, da die Stiftungs-GmbH nur gegen Zahlung eines bestimmten Betrages gewillt ist, den Vertrag zu beenden.

Die Stadt kann sich bei der jetzigen Sach- und Rechtslage von dem Vertrag nur lösen, wenn sie das Angebot der Stiftungs- GmbH annimmt. Die Forderung eines Aufwendungsersatzes ist grundsätzlich gerechtfertigt. Die Erbbauberechtigte konnte und durfte auf den Bestand des Vertrages vertrauen. Sie selbst hat sich zu jeder Zeit vertragskonform verhalten. Die Gesellschaft hat im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Vertrages Aufwendungen getätigt. Sie hat z.B. den ihr vertraglich auferlegten Architektenwettbewerb auf ihre Kosten durchgeführt.

Würde die Stadt eine Kündigung des Vertrages aussprechen, ist die Stiftungs- GmbH nicht verpflichtet, die Kündigung zu akzeptieren, weil der Stadt, wie vorstehend dargelegt, kein Kündigungsrecht zusteht. Die Gesellschaft könnte auf ihrem Anspruch aus dem Erbbaurechtsvertrag bestehen und sich auf den geltenden Rechtsgrundsatz berufen, dass einmal geschlossene Verträge zu erfüllen sind, sowie eine Baugenehmigung beantragen. Liegen die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vor, wäre diese auch zu erteilen. Die Stadt ist an Recht und Gesetz gebunden und kann die Baugenehmigung nicht als zivilrechtliches Druckmittel einsetzen.

Selbst wenn die Gesellschaft die Kündigung dulden würde, stünde ihr ebenfalls ein Anspruch auf Ersatz der getätigten Aufwendungen zu, weil die Stadt die Beendigung des Vertrages zu vertreten hätte. Da die Gesellschaft dann so zu stellen wäre, als wäre

der Vertrag nicht zustande gekommen, würde der Schadensersatzanspruch dem Grunde nach der jetzt geltend gemachten Forderung entsprechen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Annahme der von der Gesellschaft vorgeschlagene Aufhebung des Vertrages, da dabei das Risiko einer Ablehnung der Kündigung nicht besteht.

Die geforderte Entschädigungssumme ist allerdings derzeit der Höhe nach nicht überprüfbar. Die Bevollmächtigten der Stiftungs-GmbH sind zunächst aufgefordert worden, überprüfbare Belege vorzulegen. Nach Vorlage und Prüfung ist über die Höhe der Summe für die getätigten Aufwendungen zu verhandeln.

Die Zustimmung der städtischen Gremien zu Ausgleichszahlungen wird nach ihrer Prüfung und dem Abschluss der Verhandlungen mit gesonderter Vorlage eingeholt.

Darmstadt, den 15.11.2011

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin