

Änderungsvertrag

zwischen dem Freistaat Sachsen
vertreten durch den
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen

Riesaer Straße 7h, 01129 Dresden

- nachfolgend „**Freistaat**“ genannt -

und dem Landkreis Zwickau
Robert-Müller-Str. 4 - 8, 08056 Zwickau

- nachfolgend „**Landkreis**“ genannt -

Vorbemerkung

Mit Vollzug der Verwaltungs- und Funktionalreform im Freistaat Sachsen wurden die Aufgaben der baulichen und betrieblichen Unterhaltung, die Instandsetzung der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen sowie die technische Verwaltung der Kreisstraßen auf die Landkreise und kreisfreien Städte übertragen. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben hat der Freistaat dem Landkreis u. a. den Besitz an den landeseigenen Straßenmeistereigehöften/-stützpunkten Zwickau, Hermsdorf, Glauchau und Werdau überlassen (vgl. Gesetz zur Neuordnung der Sächsischen Verwaltung - SächsVwNG).

Mit Bezug auf das Optionsrecht gemäß Artikel 4, § 1 Absatz 1 SächsVwNG und um die aufwendigen Überlassungsverhältnisse abzulösen, sollen die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Aufgaben und das Immobilieneigentum beim Landkreis Zwickau zusammengeführt werden.

Die jetzigen Standorte der Straßenmeisterei Hermsdorf/Glauchau sollten aufgrund einer geänderten Standortkonzeption für den Betriebsdienst der Straßenunterhaltung im Landkreis Zwickau in absehbarer Zeit aufgegeben und in der Ortslage Callenberg eine neue Straßenmeisterei auf einem Grundstück des Landkreises errichtet werden. Hierzu schlossen der Freistaat und der Landkreis am 20.12.2018 einen Baulastablösevertrag, UR-Nr. 3087/2018 des Notars Amadeus Thomas in Werdau, nachfolgend auch „Vorvertrag“ genannt. Die darin vereinbarte und für den Neubau der Straßenmeisterei Callenberg zweckbestimmt zu verwendende Baulastablösesumme in Höhe von 7.500.000,00 Euro wurde an den Landkreis ausbezahlt.

Die mit diesem Vertragsschluss vom Landkreis eingegangene Verpflichtung zum Neubau einer Straßenmeisterei in der Ortslage Callenberg kann vom Landkreis nicht mehr erfüllt werden. Im Einvernehmen mit der obersten Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen wurde daher die Entscheidung getroffen, dass alternativ der bisherige Standort der Straßenmeisterei Hermsdorf, Obere Hauptstraße 86 in 09337 Bernsdorf, Flurstücke 108/4, 108/8 und 135/2 der Gemarkung Hermsdorf, umgebaut und ertüchtigt werden soll.

Die Vertragsparteien schließen in Abänderung bzw. Ergänzung des o. g. Vorvertrages nachfolgenden

Übereignungs- und Baulastablösevertrag

§ 1

Übereignungsgegenstand

(1) Übereignungsgegenstand dieses Vertrages sind nachfolgend aufgeführte Flurstücke, Nebenanlagen der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Absatz 2 SächsStrG:

**1. Grundstück Straßenmeisterei Hermsdorf,
Obere Hauptstraße 86 in 09337 Bernsdorf**

a) Flurstück Nr. **108/4**, Gemarkung Hermsdorf, mit einer ausgewiesenen Fläche von 5.504 m², eingetragen im Grundbuch von Hermsdorf des Amtsgerichtes Hohenstein-Ernstthal, Blatt 293, unter lfd. Nr. 10

b) Flurstück Nr. **108/8**, Gemarkung Hermsdorf, mit einer ausgewiesenen Fläche von 2.775 m², eingetragen im Grundbuch von Hermsdorf des Amtsgerichtes Hohenstein-Ernstthal, Blatt 293, unter lfd. Nr. 2

c) Flurstück **135/2**, Gemarkung Hermsdorf, mit einer ausgewiesenen Fläche von 4.510 m², eingetragen im Grundbuch von Hermsdorf des Amtsgerichtes Hohenstein-Ernstthal, Blatt 293, unter lfd. Nr. 3

In Abt. II des Grundbuches Blatt 293 ist zu Lasten vorgenannter Flurstücke eingetragen: Transformatorenstationsrecht (mit Schutzstreifen u. Zuwegung) für die Fa. envia Mitteldeutsche Energie AG, Chemnitz; gemäß Bewilligung vom 20.12.2010; eingetragen am 22.03.2011.

Die Abt. III des Grundbuches Blatt 293 ist lastenfrei vorgetragen.

(2) Der Freistaat übereignet den in Absatz 1 bezeichneten Übereignungsgegenstand mit seinen Rechten und Pflichten zu Alleineigentum an den Landkreis.

(3) Das Übereignungsentgelt beträgt 0 € (in Worten: null Euro)

§ 2

Vertragsgegenstand

(1) Der Landkreis verpflichtet sich, das in § 1 Abs. (1), Ziffer 1 näher bezeichnete Grundstück der Straßenmeisterei Hermsdorf zu ertüchtigen, welche in Funktion und Aufgabenumfang die bisherigen zwei Standorte Hermsdorf und Stützpunkt Glauchau mit Fertigstellung ablösen wird. Der Landkreis ist verpflichtet, diese ertüchtigte Straßenmeisterei Hermsdorf bis spätestens zum 01.01.2029 wieder in Betrieb zu nehmen.

(2) Falls der Fertigstellungstermin aus Gründen, die der Landkreis nicht zu vertreten hat (z. B. Vergaberechtsänderungen, Schäden an der Baustelle durch höhere Gewalt) nicht eingehalten werden kann, hat der Landkreis den Freistaat frühestmöglich zu unterrichten. Der Freistaat und der Landkreis werden dann unter Berücksichtigung der Umstände einen neuen Fertigstellungstermin festlegen.

(3) Der Landkreis ist aufgrund der gesetzlichen Aufgabenübertragung weiterhin verpflichtet, die Straßenmeisterei Hermsdorf und die zu errichtenden Gebäude, Bauwerke, technischen Einrichtungen und Freiflächen so zu dimensionieren und zu gestalten, dass der Betriebsdienst der Straßenunterhaltung der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen mindestens für dasselbe Streckennetz, welches die bisherige Straßenmeisterei Hermsdorf/Glauchau betreut, dauerhaft ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt werden kann.

(4) Das Grundstück des Stützpunktes Glauchau wird wegen der Ertüchtigung der Straßenmeisterei in Hermsdorf nicht an den Landkreis übereignet. Bis zur Fertigstellung und Wiederinbetriebnahme der neuen Straßenmeisterei Hermsdorf überlässt der Freistaat – wie bisher - den Besitz des Grundstücks des Stützpunktes Glauchau an den Landkreis.

§ 3

Baulastablösebetrag

(1) Der bereits mit dem Vorvertrag vom Freistaat an den Landkreis ausbezahlte Baulastablösebetrag in Höhe von 7.500.000,00 € (in Worten: siebenmillionenfünfhunderttausend Euro) ist zweckgebunden für die Straßenmeisterei Hermsdorf zu verwenden.

(2) Mit dem gezahlten Baulastablösebetrag gemäß Abs. 1 sind alle Baulastpflichten des Freistaates für die Straßenmeisterei Hermsdorf dauerhaft abgegolten. Der Freistaat führt die Finanzierung der Aufwendungen bzgl. des Gemeinschaftsaufwandes gemäß Ziffer 2.1.3 der Buchungsanweisung zur Durchführung der gemeinsamen Unterhaltung der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen und zur Buchung und Abrechnung des Gemeinschafts- und Direktaufwandes im Freistaat Sachsen (B-Anw. GA und DA – SN 09) für den Standort Hermsdorf jedoch weiter fort.

Mit der Zahlung des Baulastablösebetrages gemäß Abs. 1 sind weiterhin auch alle Baulastpflichten für die beiden Standorte Hermsdorf und Glauchau der Straßenmeisterei

Hermsdorf/Glauchau bis zur Wiederinbetriebnahme der Straßenmeisterei Hermsdorf und bis zur Beendigung der Besitzüberlassung an den Landkreis abgegolten.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Freistaat mit der Übernahme der Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 seinen gesetzlichen Pflichten gemäß Artikel 4, § 1 Absatz 1 SächsVwNG endgültig und abschließend nachgekommen ist. . Rein vorsorglich verzichtet der Landkreis unwiderruflich auf jegliche weiteren Zahlungs- und Leistungsansprüche gegen den Freistaat gemäß Artikel 4, § 4 Absatz 1 SächsVwNG.

§ 4

Zweckbindung, Pflichten des Landkreises

(1) Der Landkreis verpflichtet sich mit Abschluss dieses Vertrages

a) zur Durchführung eines ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Betriebsdienstes der Straßenunterhaltung der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen entsprechend der jeweils geltenden Umsetzungsrichtlinie zur Steuerung des Straßenbetriebsdienstes in den Ländern. Der Betriebsdienst für den Zuständigkeitsbereich der (bisherigen) Straßenmeisterei Hermsdorf/Glauchau (zwei Standorte) ist mit Wiederinbetriebnahme der Straßenmeisterei in Hermsdorf von dieser aus zu erbringen.

b) zur zweckgebundenen Nutzung des Übereignungsgegenstandes für die Durchführung des Betriebsdienstes der Straßenunterhaltung der Bundes-, Staats- und Kreisstraßen im Landkreis. Eine anderweitige Nutzung durch den Landkreis selbst oder eine Besitz- und Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen und des Freistaates. Die oberste Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen und der Freistaat werden die Zustimmung nur versagen, wenn die Durchführung eines ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Betriebsdienstes der Straßenunterhaltung entsprechend der jeweils geltenden Umsetzungsrichtlinie in den Ländern beeinträchtigt wird. Die Verpflichtung besteht, solange ein Erfordernis für die Durchführung des Betriebsdienstes an den Standorten Zwickau und Hermsdorf oder näherer Umgebung vorhanden ist.

c) zur Durchführung notwendiger baulicher Maßnahmen und Investitionen auf dem Übereignungsgegenstand nach der jeweils geltenden Baukonzeption für Autobahn- und Straßenmeistereien, Richtlinie für die Anlage von Meistereien (RAM). Diese notwendigen baulichen Maßnahmen und Investitionen bedürfen der vorherigen Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen. Diese wird die Zustimmung nur versagen, wenn die baulichen Maßnahmen und Investitionen der RAM nicht entsprechen und wenn die baulichen Maßnahmen und Investitionen zu unwirtschaftlichen Betriebs-/ Bewirtschaftungskosten führen, die über den Gemeinschaftsaufwand auch zu Lasten des Freistaates Sachsen und der Bundesrepublik Deutschland führen werden.

d) zur Einräumung eines Besichtigungs-/Betretungsrechtes für den Übereignungsgegenstand und die zu schaffenden Gebäude und Bauwerke gemäß § 2 zugunsten der obersten Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen nach vorheriger Anmeldung.

Die oberste Straßenbaubehörde des Freistaates Sachsen ist berechtigt, ihre Befugnisse gemäß der Buchstaben c) und d) auf nachgeordnete Landesbehörden zu delegieren.

(2) Der Landkreis darf den Übereignungsgegenstand gemäß § 1 ganz oder teilweise nur nach vorheriger Zustimmung des Freistaates veräußern. Dies gilt auch für Besitzüberlassungsverhältnisse, die im wirtschaftlichen Sinne einer Veräußerung gleichstehen oder nahe kommen.

(3) Bei Verletzung wesentlicher Pflichten gemäß Absatz 1 und 2 durch den Landkreis hat der Freistaat das Recht, die lasten- und entgeltfreie Rückübereignung des Übereignungsgegenstandes gemäß § 1 ganz oder teilweise zu verlangen. Die Lastenfreiheit bezieht sich dabei nicht auf Lasten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits bestanden und auf Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, die zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Hermsdorf erforderlich sind.

Kann der Freistaat gemäß Satz 1 die Übereignung vor Wiederinbetriebnahme der gemäß § 2 zu ertüchtigenden Straßenmeisterei Hermsdorf verlangen, ist der Landkreis ferner verpflichtet, binnen einer Frist von vier Wochen ab Geltendmachung des Übereignungsverlangens dem Freistaat den Teil des mit dem Vorvertrag ausbezahlten Baulastablösebetrages zurückzuzahlen, welcher für den Abschluss der Umbaumaßnahme bis zur vollständigen Wiederinbetriebnahme der Straßenmeisterei Hermsdorf erforderlich ist. Sofern sich die Vertragsparteien auf den jeweiligen Rückzahlungsbetrag nicht verständigen können, entscheidet auf Antrag einer Vertragspartei ein von der IHK Chemnitz beauftragter unabhängig vereidigter Bausachverständiger für beide Seiten verbindlich. Die Kosten der Rückübertragung trägt der Landkreis.

(4) Zur Sicherung vorstehender Rechte in Absatz 3 beantragen und bewilligen die Vertragsparteien die Eintragung entsprechender Rückkaufassungsvormerkungen zugunsten des Freistaates in Abteilung II der Grundbücher. Der Freistaat verpflichtet sich, die Löschung der Rückkaufassungsvormerkungen unverzüglich zu bewilligen, sollte das Recht des Freistaates auf Rückübereignung nicht mehr bestehen.

§ 5 Überlassungsvertrag

(1) Der Überlassungsvertrag vom 21.10./27.10.2009 einschl. Nachtrag vom 13.01./25.01.2010 zwischen dem Freistaat und dem Landkreis für die Immobilie der Straßenmeisterei Hermsdorf, Stützpunkt Glauchau (Dammweg 1 in Glauchau) endet mit Abschluss der Ertüchtigung und Wiederinbetriebnahme der Straßenmeisterei Hermsdorf.

(2) Der Landkreis ist verpflichtet, den Überlassungsgegenstand Glauchau in einem beräumten Zustand an den Freistaat zurückzugeben. Dies bedeutet insbesondere, dass der Landkreis sämtliche Bauten und Mobilen sowie Anlagen zu beseitigen hat, welche nicht Gegenstand der Überlassung gemäß dem Überlassungsvertrag vom 21.10./27.10.2009 einschl. Nachtrag vom 13.01./25.01.2010 (vgl. § 1 Ziffer 2. i. V. m. der Anlage 1 des Überlassungsvertrages) gewesen sind.

Der Landkreis ist weiterhin verpflichtet, etwaig von ihm abgeschlossene und sich auf das Grundstück und auch den Betrieb der Straßenmeisterei beziehende Verträge so frühzeitig zu kündigen, dass vertragliche Rechte und Pflichten nicht über den Rückgabezeitpunkt hinaus zu erfüllen sein werden. Eine Ausnahme hierzu bilden Verträge im Zusammenhang mit § 4 Ziffer 12. des jeweiligen Überlassungsvertrages, denen der Freistaat ausdrücklich zugestimmt hat.

Der Überlassungsvertrag vom 21.10./27.10.2009 zwischen dem Freistaat und dem Landkreis für die Immobilien in Hermsdorf (Obere Hauptstr. 86 in Bernsdorf) endet mit Übergabe gem. § 6 dieses Vertrages.

§ 6

Rechte des Landkreises bei Mängeln

(1) Der Zustand und Grenzverlauf des Übereignungsgegenstandes sind dem Landkreis bekannt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der zum heutigen Tage vorhandene Zustand des Kaufgegenstandes die vertragsgemäße Beschaffenheit darstellt.

(2) Die Verpflichtung des Freistaates erschöpft sich in der Übergabe des Übereignungsgegenstandes zu dem in § 6 vorgesehenen Zeitpunkt sowie in der Übertragung des Eigentums.

(3) Der Freistaat leistet keine Gewähr, d. h., der Landkreis hat keine Ansprüche und Rechte gegen den Freistaat,

- für die Freiheit von Sach- und Rechtsmängeln. Die Gewährleistung für Rechtsmängel gilt nur insoweit ausgeschlossen, soweit sie die zweckgerichteten Aufgaben gemäß § 4 beeinträchtigen.
- für den Flächengehalt
- für die Tauglichkeit des Übereignungsgegenstandes, für den vom Landkreis verfolgten Zweck und das Freisein von Belastungen, auch solchen, die ohne Eintragung im Grundbuch wirksam sind. Ferner gilt dies auch für eventuell bestehende Baulasten. Der Freistaat hat das Baulastverzeichnis nicht eingesehen. Er hat den Landkreis darauf hingewiesen, dass dieser selbst das Baulastenverzeichnis einsehen kann und dass ihm der Freistaat hierzu – sofern erforderlich – auf Anforderung Vollmacht erteilt.

Der vorstehende Gewährleistungsausschluss erstreckt sich auch auf diesbezügliche Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte.

(4) Vom Landkreis werden unter Ausschluss sämtlicher Ansprüche und Rechte des Landkreises ebenfalls alle eventuellen Verpflichtungen und Eigentumsbeeinträchtigungen nach Straßenrecht und Wasserrecht übernommen.

(5) Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Landkreises wegen altrechtlichen Dienstbarkeiten. Der Freistaat erklärt, dass ihm solche nicht bekannt sind. Der Landkreis übernimmt alle auf Grund § 9 Grundbuchreinigungsgesetz ggf. in Verbindung mit SachRDVO zu begründenden und zur Eintragung gelangenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zur weiteren Duldung. Die insoweit zu leistende Entschädigung steht dem Landkreis zu.

(6) Der Freistaat hat nicht geprüft, ob die amtlichen Vermessungszeichen, wie Grenzsteine, Grenzmarkierungen oder Grenzpunkte vorhanden und auffindbar sind. Diesbezügliche Haftungs- und Gewährleistungsansprüche gegen den Freistaat werden ausgeschlossen.

§ 7

Übergabe, Gefahr, Nutzungen und Lasten

(1) Die Übergabe des Übereignungsgegenstandes an den Landkreis erfolgt zum Tag der notariellen Beurkundung.

Damit gehen, zum Teil kraft Gesetz, insbesondere folgende Rechte und Pflichten auf den Käufer über:

- a) Tragung der Grundsteuer und alle anderen Abgaben und öffentlichen Lasten (insbesondere Erschließungs-, Anlieger- und Anschlusskosten) ab diesem Zeitpunkt durch den Landkreis, soweit diese nicht bereits vom Landkreis getragen werden. Sollten solche Abgaben verwaltungstechnisch erst zu einem späteren Zeitpunkt auf den Landkreis umgebucht werden können, haben sich die Beteiligten intern entsprechend der vereinbarten Regelung freizustellen.
- b) Nutzungen, Lasten sowie alle mit dem Übereignungsgegenstand verbundenen Verpflichtungen, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht.
- c) Die Gefahren des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung.

§ 8

Auflassung

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Übereignungsgegenstand gemäß § 1 auf den Landkreis übergeht.

Der Freistaat bewilligt und der Landkreis beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch.

Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen und alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen.

§ 9

Kosten

(1) Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, insbesondere die der Beurkundung und Auflassung, der erforderlichen Negativatteste und Bescheinigungen, einer Vermessung, der Umschreibung im Grundbuch sowie etwaige Steuern trägt der Landkreis.

Soweit den Grundbesitz belastende Rechte nicht übernommen werden, trägt der Freistaat die Löschungskosten.

Die eigenen Aufwendungen trägt jede Vertragspartei selbst.

§ 10

Salvatorische Klausel

Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit dieses Vertrages im Übrigen. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine dem Vertragsgedanken entsprechende Neuregelung zu treffen; sofern eine Neuregelung nicht erfolgen kann, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Entsprechendes gilt im Falle einer Regelungslücke.