

Bereitstellung der Grundstücke durch Erbpacht: Allgemeine Geschäftsbedingungen und Niederlassungsvorschriften

1. Reservierung und Niederlassung

1.1. Bedingungen für die Bereitstellung einer Parzelle

Durch die Bereitstellung von Grundstücken unterstützt SPI die Entwicklung wirtschaftlicher Aktivitäten und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Bereitstellung von Grundstücken erfolgt für Betreiberunternehmen oder Unternehmen, die ein Teilhaberverhältnis mit dem Betreiberunternehmen aufweisen.

Die Modalitäten der Bereitstellung können unterschiedlich sein, wenn kein Teilhaberverhältnis zwischen dem Käufer und dem Nutzer der Parzelle besteht.

1.2. Verfahren zur Reservierung einer Parzelle

1.2.1. Kostenlose Reservierung.

Der Erbpachtanwärter, der eine Parzelle reservieren möchte, teilt sein Interesse unter Angabe des Standorts und der ungefähren Fläche schriftlich (per einfache Post oder E-Mail) mit. SPI bestätigt unverzüglich den Empfang der Anfrage. Dieses Antwortschreiben ist der Ausgangspunkt für eine zweimonatige kostenlose Reservierung.

Diese Frist wird vom Erbpachtanwärter dazu genutzt, das Formular zur „Beantragung der Niederlassung auf einer Parzelle in einem Gewerbegebiet der SPI“ auszufüllen, welches von der SPI zur Verfügung gestellt wird. Das Formular muss – im Falle einer juristischen Person – von einer Person, die befugt ist, das Unternehmen satzungsgemäß zu binden, beziehungsweise – im Falle einer natürlichen Person – vom Erbpachtanwärter selbst ordnungsgemäß ausgefüllt, datiert und unterzeichnet werden. Die darin enthaltenen Informationen werden vollständig in die Urkunde aufgenommen. Dem Formular sind die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen beizufügen, die zur Bestätigung des Einverständnisses unterzeichnet werden müssen.

1.2.2. Kostenpflichtige Reservierungsgebühr (nicht erstattungsfähig)

Der Niederlassungsantrag gilt als „offiziell“, sobald das ordnungsgemäß ausgefüllte Formular bei der SPI eingeht. Außer in einem Sonderfall befindet der Exekutivausschuss der SPI innerhalb von einem Monat nach Erhalt des formellen Antrags. Es gilt, dass der Zeitraum der kostenlosen Reservierung bis zur Entscheidung des Exekutivausschusses verlängert wird, selbst wenn die besagte Frist von einem Monat überschritten wird. Bei einer positiven Entscheidung wird ein grundsätzliches Einverständnis erteilt. **Dies gilt jedoch nicht als vorläufige Vereinbarung.**

Die Einwilligung bleibt während höchstens sechs Monaten ab der Entscheidung des Exekutivausschusses gültig und verfällt danach von Rechts wegen.

Der Erbpachtanwärter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Entscheidung der SPI eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10 % des Grundstückswerts zu zahlen. Falls diese Reservierungsgebühr nicht innerhalb der festgelegten Frist gezahlt wird, wird das Grundstück automatisch wieder verfügbar gemacht, ohne dass SPI eine Entschädigung zahlen müsste. Wenn der Erbpachtanwärter weiterhin interessiert ist, so ist er dazu angehalten, das Verfahren von Anfang an zu wiederholen.

Sobald die Zahlung der Reservierungsgebühr eingeht, bestellt SPI bei einem Landmesser-Gutachter ihrer Wahl oder nach Wahl des Erbpachtanwärters nach Kontakt mit den Dienststellen der SPI den Messplan und die Abmarkung.

Wird die Urkunde gemäß Ziffer 1.1.3 erstellt, werden die Kosten der Reservierungsgebühr auf den Erbpachtzins angerechnet.

Falls die Urkunde aus gleich welchem Grund (außer in einem Fall höherer Gewalt, durch den die Erstellung der Urkunde völlig unmöglich wird, und außer im Falle eines Fehlers der SPI) nicht innerhalb von sechs Monaten ab Versand der Mitteilung über das Einverständnis des Exekutivausschusses erstellt wird, so verfällt die Reservierungsgebühr und fallen die gezahlten 10 % endgültig der SPI zu.

1.2.3. Übergang des dinglichen Rechts, des Nutzungsrechts und der Gefahren

Abweichend vom allgemeinen System wird das Erbpachtrecht erst durch die Unterzeichnung der authentischen Urkunde begründet. Der Übergang des dinglichen Rechts, des Nutzungsrechts und der mit der Immobilie verbundenen Gefahren erfolgt also bei Unterzeichnung der Urkunde.

1.2.4. Preis - Bedingungen der Aufrechterhaltung

Die Höhe des Erbpachtzinses wird souverän vom SPI-Exekutivbüro festgelegt. Sie wird jährlich revidiert, im Prinzip am 1. Januar. Die Höhe des Erbpachtzinses entspricht dem zum Zeitpunkt der Reservierungsanfrage gültigen

Erbpachtzins. Wird der Tarif im Zeitraum zwischen diesem Reservierungsantrag und der Erstellung der Urkunde verändert, so wird der anfängliche Preis unter der Bedingung aufrechterhalten, dass der Erbpachtanwärter die erforderlichen Schritte eingehalten hat, insbesondere in Bezug auf die zahlungspflichtige Reservierungsgebühr.

1.2.5. Analyseausschuss

SPI behält sich das Recht vor, einen Ausschuss zur Analyse der Bewerbungen für die Bereitstellung eines Grundstücks einzurichten, indem sie die verschiedenen von der Entwicklung der vorgeschlagenen Niederlassung betroffenen Akteure zusammenführt.

1.3. Erstellung und Kosten der Urkunde

SPI leitet die Formalitäten betreffend die Unterzeichnung der authentischen Urkunde nach Eingang der zahlungspflichtigen Reservierungsgebühr ein. Die Unterzeichnung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Versand des Entwurfs der Kaufurkunde und innerhalb von sechs Monaten nach der Einwilligung des Exekutivausschusses der SPI.

Die folgenden Kosten werden auf den Erbpachtzins aufgeschlagen:

- Die Vorauszahlungen für die Kosten der Urkunde (Registrierungsgebühr in Höhe von 2 % und ca. 335 € für Übertragungskosten);
- Die Kosten der Vermessung und Abmarkung;
- Die Hälfte der Kosten für den anfänglichen Ortsbefund (Betrag bis zu 412 € (je nach Gewerbegebiet und Fläche der Parzelle) zulasten des Erbpachtanwärters, nicht mit einer Bodenbeschaffenheitsprüfung zu verwechseln, wie sie in Artikel 8 empfohlen wird);
- Die eventuellen Notarkosten.

Vorbehaltlich Sonderbedingungen wird die Urkunde kostenlos durch den Immobilienbeschaffungsausschuss (SPW - Öffentlicher Dienst der Wallonie) oder von einem Notar erstellt.

2. In den Gewerbegebieten zulässige Tätigkeiten

In den Gewerbegebieten sind nicht alle Aktivitäten gestattet. Der Erbpachtanwärter wird aufgefordert, sich beim zuständigen Beamten des ÖDW (SPW) - Raumordnung Wohnungswesen Erbe Energie - Abteilung Raumordnung und Städtebau (Tel. 04/224.54.11 für die französischsprachigen Gemeinden bzw. 087/59.85.30 für die deutschsprachigen Gemeinden) zu erkundigen, ob seine Tätigkeit mit den Vorschriften des Sektorenplans vereinbar ist.

SPI lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, falls eine Genehmigung von der zuständigen Behörde verweigert wird.

Da auf jedem Grundstück nach dem Genehmigungsantrag auf der Grundlage der Geschichte des Grundstücks archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden können, lehnt SPI auch jegliche Haftung ab, wenn die wallonische Gesetzgebung über archäologische Ausgrabungen, die zu einer Verzögerung bei der Erteilung der Städtebaugenehmigung führen können, Anwendung findet.

3. Integration in das Gewerbegebiet

3.1 Abstandsflächen

Vorbehaltlich besonderer städtebaulicher Vorschriften beträgt die Abstandsfläche für die Gebäude 10 Meter ab der Grundstücksgrenze an der Fassadenseite (entlang einer öffentlichen Straße) und 6 Meter ab den Grenzen der angrenzenden Grundstücke, vorbehaltlich der Genehmigung durch den regionalen Feuerwehrdienst auf der Grundlage des genauen Bauvorhabens des Erbpachtanwärters, insbesondere in Bezug auf die Feuerfestigkeit der Baustoffe.

Die Abstandsflächen werden begrünt und dürfen keinesfalls zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Abstandsflächen dürfen zur Einrichtung von Parkplätzen oder Zugangswegen genutzt werden, sie können ebenfalls Gegenstand von Dienstbarkeiten zugunsten von Konzessionsunternehmen des öffentlichen Dienstes sein. Die externen Lagerbereiche müssen von der Straße und von den Nachbarparzellen aus unsichtbar sein.

3.2 Landschaftsmaßnahmen

Zur Wahrung des ästhetischen Gesamtbildes und zur Vermeidung oder Reduzierung von Belästigungen können auf der Grundlage einer spezifischen, von der SPI in Auftrag gegebenen und vom Erbpachtanwärter validierten Studie besondere Niederlassungsbedingungen (Landschaftsmaßnahmen) von der SPI festgelegt und auferlegt werden. Diese Bedingungen werden in die Urkunde aufgenommen und sind mit der Leistung einer Kautions in Form einer auf erste Anforderung freizugebenden Sicherheit oder einer Einzahlung auf das Konto der SPI verbunden. 75 % des Betrags werden nach Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten freigegeben, der Saldo wird ein

Jahr später nach Überprüfung der Wiederaufnahme der Anpflanzungen freigegeben. Der Erbpächter verfügt über eine Frist von 3 Jahren ab der Unterzeichnung der Urkunde zur Durchführung der Arbeiten. Diese müssen im Übrigen in Ihrem Genehmigungsantrag angegeben werden.

3.3 Städtebauliche Vorschriften oder besondere Zwangsmaßnahmen

Für bestimmte Gewerbegebiete gelten spezifische städtebauliche Vorschriften, die in einer städtebaulichen Charta festgehalten sind, welche in Absprache mit der Gemeinde und dem SPW ausgearbeitet wurde und zu deren strikter Einhaltung der Erbpächter sich verpflichtet. Die Liste ist auf der Website www.spi.be abrufbar und auf Anfrage auch in gedruckter Form erhältlich.

Für bestimmte Gewerbegebiete gelten besondere Auflagen für Erbpächter im Bereich der Verwaltung der Pufferzonen; diese werden dem Erbpächter gegebenenfalls von der SPI mitgeteilt.

Manche Gewerbegebiete bestehen als Miteigentum in Bezug auf die Pufferzonen, Grünflächen und eventuell andere Immobilien. Der Erbpächter einer Parzelle ist verpflichtet, dem Miteigentum beizutreten, indem er die Basisurkunde annimmt, von der ihm eine Kopie ausgehändigt wird.

4. Anschluss an die Anlagen der Versorgungsunternehmen

Es obliegt dem Erbpächter, sich direkt mit den verschiedenen Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen. Nützliche Informationen sind auf der Website von Synergrid asbl (Verband der Elektrizitäts- und Gasnetzbetreiber in Belgien) unter der Adresse <http://www.synergrid.be> verfügbar.

5. Gasleitungen und Hochspannungsleitungen:

Das Vorhandensein von Gasleitungen auf der Parzelle des Erbpächters oder in unmittelbarer Nähe erfordert die Einhaltung strenger Vorschriften, die von FLUXYS festgelegt wurden. Es ist angebracht, sich mindestens fünfzehn Tage vor Beginn der Arbeiten mit diesem Unternehmen in Verbindung zu setzen (K.E. vom 21. September 1988). Das gesamte Verfahren ist auf der Website <http://www.fluxys.com> in der Rubrik „Travaux à proximité d'une canalisation de Fluxys“ beschrieben.

Ebenso sind bei Vorhandensein von Hochspannungsleitungen auf oder in unmittelbarer Nähe der Parzelle des Erbpächters strenge Vorschriften des Betreibers dieser Infrastruktur (ELIA, RESA, ORES usw.) zu beachten. Es ist angebracht, sich mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen, das auf dem betreffenden Gebiet tätig ist.

6. Straßen- und Autobahnnetz

Für Parzellen am Straßenrand gelten die gesetzlichen Bestimmungen zu Bauabständen. Es ist angebracht, sich mit den zuständigen kommunalen, regionalen oder provinziellen Behörden in Verbindung zu setzen.

7. Auswahlausschuss

Über die Niederlassung in einigen Gewerbegebieten entscheidet ein Auswahlausschuss, in dem SPI und andere Einrichtungen vertreten sind. Gegebenenfalls informiert der SPI den Erbpächter im ersten Schreiben darüber.

8. Art und Tragfähigkeit des Bodens

Das Grundstück wird in dem Zustand, in dem es sich befindet, zur Verfügung gestellt. Verfügt SPI über spezifische Informationen zu diesem Thema, teilt sie dem Erbpachtanwärter diese vor Zahlung der kostenpflichtigen Reservierungsgebühr mit. Sofern er die Dienststellen der SPI vorab informiert, kann der Erbpächter auf eigene Kosten Bodenproben durchführen, um die Qualität oder den Zustand des Bodens zu prüfen. Die SPI empfiehlt dies nachdrücklich.

9. Bodenverschmutzung und Sicherheitsleistung

Das Grundstück wird in dem Zustand, in dem es sich befindet, zur Verfügung gestellt. Verfügt SPI über spezifische Informationen zu diesem Thema, teilt sie dem Erbpachtanwärter diese vor Zahlung der kostenpflichtigen Reservierungsgebühr mit. Sofern er die Dienststellen der SPI vorab informiert, kann der Erbpächter auf eigene Kosten Bodenanalysen durchführen, um das Verschmutzungsrisiko des Bodens zu prüfen.

Das wallonische Dekret vom 01.03.2018 über das Bodenmanagement und die Bodensanierung gilt für alle Probleme mit der Bodenverschmutzung sowie deren eventuelle Änderungen in Bezug auf die Parzelle, um die es in der Transaktion geht. Die Urkunde muss auf das Dekret verweisen und alle darin vorgeschriebenen Angaben enthalten.

In bestimmten Fällen behält sich SPI je nach Tätigkeit des Erbpächters oder dessen Vorhaben das Recht vor, von ihm eine Sicherheitsleistung zur Deckung der Gefahr der Bodenverschmutzung zu verlangen. Jeder Nutzer haftet immer für die eventuelle Verschmutzung, die er verursacht.

10. Sonderbedingungen – Dekret vom 02.02.2017 und Bearbeitungsgebühr

Für die Begründung eines Erbpachtrechts an einem Grundstück der SPI in einem Gewerbegebiet müssen mehrere Sonderbedingungen eingehalten werden, die jedem Erbpächter gemäß den Verpflichtungen des Dekrets vom 02.02.2017 über die Entwicklung der Gewerbegebiete (Artikel 82 und 84) auferlegt werden, die in der Urkunde angeführt werden. In die Urkunde aufgenommen werden insbesondere Klauseln betreffend:

- die Tätigkeit und die vom Erwerber bei falscher Verwendung der Immobilie geforderten Entschädigungen,
- die Frist für den Aufbau und die Umsetzung der Tätigkeit von 2 Jahren ab der Unterzeichnung der vom SPI genehmigten Projekturkunde,
- die Einhaltung der geltenden Umweltvorschriften,
- die auf dem Grundstück vorgesehene Mindestbeschäftigung und den vom Käufer angegebenen Mindestbetrag der Investition,
- jede Vermietung des gesamten oder eines Teils der Immobilie, die der vorherigen Zustimmung der SPI unterliegt. Es sind Kosten für die Untersuchung des Dossiers vorgesehen,
- die vollständige oder teilweise Übertragung oder Abtretung der Immobilie oder des Unternehmens ohne Änderung der Tätigkeit, vorbehaltlich der vorherigen Zustimmung der SPI. Es sind Kosten für die Untersuchung des Dossiers vorgesehen,
- die vollständige oder teilweise Übertragung oder Abtretung der Immobilie oder des Unternehmens mit Änderung der Tätigkeit, die vorab von der SPI genehmigt werden muss und für die besondere Finanz- und Bereitstellungsmodalitäten vorgeschrieben werden können. Es sind Kosten für die Untersuchung des Dossiers vorgesehen,
- die Vertragsstrafen, das Rückkaufsrecht und dessen Bedingungen.

Diese besonderen Bedingungen können jederzeit auf einfache Anfrage mitgeteilt werden.

11. Örtliche Zuständigkeit im Streitfall

Für Streitfälle bezüglich der vorliegenden Vereinbarung sind ausschließlich die Gerichte des Gerichtsbezirks LÜTTICH zuständig.

12. Personenbezogene Daten

Im Anhang zu diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen steht eine Klausel über die Verarbeitung personenbezogener Daten, die fester Bestandteil dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist.

Der Kaufanwärter erklärt, diese Klausel zur Kenntnis genommen zu haben und mit den verschiedenen darin enthaltenen Bestimmungen einverstanden zu sein.

Datum:

Name und Eigenschaft des Unterzeichners:

Unterschrift:

(Bitte der Unterschrift den handschriftlichen Vermerk „gelesen und genehmigt“ voranstellen)