STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	**Datum**	**Drucksachen-Nr.: - AZ:**
Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	21.10.2013	1693/13 - I/367

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungsdatum**	**Top**	**Abst. Ergebnis**
Magistrat	28.10.2013		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundstücksverkauf
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar

Anlage/n:

2 Lagepläne

Beschluss:

Dem Verkauf des städtischen Mietwohngebäudes, Altenberger Straße 65, 35576 Wetzlar, bzw. einer Teilfläche von ca. 1.100 qm aus dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 27, Flurstück 84/7, 1.276 qm groß, sowie einer Teilfläche von ca. 18 qm aus dem Flurstück 84/8, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 - 49, 35576 Wetzlar, wird zu den nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 320.000,00 €.

2. Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig.

3. Zum Verkauf gelangt eine ca. 940 qm große Fläche aus dem insgesamt 1.276 qm grossen Grundstück, Gemarkung Wetzlar, Flur 27, Flurstück 84/7. Die Fläche ist in dem beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt.

4. Zu Gunsten bzw. zu Lasten des jeweiligen Grundstückes werden auf den Flurstücken 84/8 und 84/7 bzw. auf den nach der Vermessung hieraus neu entstehenden Flurstücken Grunddienstbarkeiten in Form eines wechselseitigen Geh- und Fahrrechts eingetragen.

5. Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

6. Sich aus der Vermessung der Grundstücksteilflächen eventuell ergebene Mehr- oder Minderflächen werden finanziell nicht ausgeglichen.

7. Die Käuferin verpflichtet sich, das Gebäude Altenberger Straße 65 im Zeitrahmen von 5 Jahren wirtschaftlich sinnvoll zu modernisieren.

8. Auf dem Flurstück 84/7 bzw. auf dem nach der Vermessung hieraus entstehenden neuen Flurstück ist eine Baulast in der Form einzutragen, dass dem Eigentümer des Flurstückes 84/8 (bzw. .....) gestattet wird, im vorhandenen (Büro)Gebäude Fensteröffnungen zu haben.

Wetzlar, 21. Oktober 2013

gez. Semler
Stadtrat

Begründung:

Die Stadt Wetzlar ist Eigentümerin der Liegenschaft Altenberger Straße 65.
Das Grundstück ist mit einem 12-Familien-Wohnhaus bebaut und grenzt direkt an das Gelände des Eigenbetriebes Stadtreinigung Wetzlar.
Ein Gebäudetrakt des Eigenbetriebes befindet sich auf dem verkaufsgegenständlichen Flurstück, sodass eine Teilungsvermessung erforderlich wird.

Das im Jahre 1972 errichtete Gebäude diente zunächst viele Jahre der Wohnraumversorgung städtischer Bediensteter und deren Familien. Aufgrund fehlender Nachfrage wurde die Vermietung Ende der 80er Jahre auch für Interessenten aus dem allgemeinen Immobilienmarkt geöffnet.

Die 12 Wohnungen waren bis 2012 komplett vermietet.
Aufgrund von Modernisierungserfordernissen konnten fortan bei Mieterwechsel 2 Wohnungen nicht weiter vermietet werden.

Im Gegensatz zu anderen, in den vergangenen Jahren erfolgreich modernisierten städtischen Wohngebäuden unterblieben aus Kostengründen die Modernisierungsmaßnahmen am und im Gebäude. Der Gesamtkostenaufwand für das 6-stöckige Mehrfamilienhaus liegt bei geschätzten 1,8 Mio. Euro.
Insbesondere sind neue Bäder zu installieren, neue thermoverglaste Fenster einzusetzen, die Heizungsanlage zu erneuern und die Außenhülle des Gebäudes nebst Flachdach Wärme zu dämmen.

Die WWG ist erfahren mit der Modernisierung und Sanierung von Wohnliegenschaften und wird das Gebäude sukzessive auf einen zeitgemäßen Stand bringen.
Die vorhandenen Mietverhältnisse werden übernommen. Der Eigentums- und Besitzübergang ist zum 01.01.2014 vorgesehen.

Wie anfangs erwähnt, wird eine Teilfläche aus dem Flurstück 84/7 bei der Stadt Wetzlar verbleiben. Hierauf befindet sich ein Bürotrakt der Stadtreinigung Wetzlar nebst einigen Stellplätzen; die neue Grenze verläuft entlang der nördlichen Gebäudewand, in der sich Bürofenster befinden, die in Form einer einzutragenden Baulast gesichert werden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen des Mietwohngebäudes erfolgt über das städtische Flurstück 84/8 und die Ausfahrt über den zu verkaufenden Flurstücksteil aus 84/7, sodass wechselseitige Geh- und Fahrrechte einzutragen sind.

Der Restbuchwert der Liegenschaft beträgt zum 31.12.2013 294.829,73 €.

Aus dem Jahr 2011 datiert eine Wertermittlung des Ortsgerichtes Wetzlar, die einen Sachwert von 363.710,00 € und einen Ertragswert von 393.226,00 € zum Ergebnis hat; wobei der Ertragswert aufgrund der zwangsläufigen Leerstände inzwischen reduziert werden muss.

Ferner liegt ein Kaufangebot eines privaten Interessenten vom Juli 2013 in Höhe von 175.000,00 € vor.

Auf dem Verhandlungswege wurde mit der WWG ein beidseitig interessengerechter Kaufpreis von 320.000,00 € vereinbart.

Vor dem Hintergrund, dass die WWG alle Mieter übernehmen, eine sozialverträgliche Modernisierung des Wohngebäudes vornehmen und ein ortsüblicher und angemessener Kaufpreis erzielt wird, wurde auf eine Ausschreibung des Objektes verzichtet.