



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	11.11.2022	0620/22 - I/201 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	21.11.2022		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			

Betreff:

Grundstücksankauf

Land Hessen, Hessisches Ministerium des Inneren und für Sport, Wiesbaden

Anlage/n:

- 1 Lageplan
- 1 Plan Dienstbarkeit

Beschluss:

Dem Ankauf einer Teilfläche von ca. 660 qm des insgesamt 7.549 qm großen Grundstückes Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/50, vom Land Hessen, Hessisches Ministerium des Innern und für Sport, Abraham-Lincoln-Straße 38-42, 65189 Wiesbaden, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt 62,50 €/qm,
somit für ca. 660 qm = **41.250,00 €.**

2.

Der Kaufpreis ist zahlbar 20 Werktage nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages.

3.

Mehr- oder Minderflächen werden nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses auf der Grundlage des qm-Preises von 62,50 € entsprechend ausgeglichen. Die Ausgleichszahlung ist innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Fortführungsmitteilung zu veranlassen.

4.

Das Kaufgrundstück wird vom Land Hessen zum Zwecke der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes „Spilburg“ verkauft. Die Stadt Wetzlar beabsichtigt, das Kaufgrundstück zusammen mit einer weiteren Teilfläche des städtischen Grundstückes Flur 34, Flurstück 47/182, an einen anderen Käufer zur Bebauung mit einer Gewerbeeinheit weiter zu veräußern. Mit dem Weiterverkauf erklärt sich das Land Hessen einverstanden.

Dem Land Hessen wird dementsprechend ein Rückkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des jetzigen Kaufvertrages nicht von der Stadt weiterveräußert wurde oder zu einem anderen als dem vorgesehenen Zweck (Weitere Entwicklung des Gewerbegebietes) Verwendung finden soll.

Des Weiteren ist das Land Hessen berechtigt, den Unterschiedsbetrag zwischen dem hier vereinbarten Kaufpreis (62,50 €/qm) und dem Weiterverkaufspreis an den Zweitkäufer zu verlangen.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes erfolgt die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung für das Land Hessen im Grundbuch.

5.

Das Land Hessen übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgrundstückes von Leitungen oder Leitungsrechten, für Schäden durch evtl. auf dem Kaufgrundstück vorhandene Kriegsmaterialien, Munition oder sonstige Sprengmittel sowie für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz. Das Land Hessen erklärt, dass ihr wesentliche verborgene Mängel im obigen Sinn nicht bekannt sind.

6.

Entlang der nördlichen Grenze des Kaufgrundstückes verläuft eine Wasserleitung, an der ein Überflurhydrant angeschlossen ist. Daher erfolgt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Flur 34, Flurstück 47/50, zur Zeit Land Hessen. Das Land Hessen sichert die Löschung der Dienstbarkeit zu für den Fall, dass der defekte Hydrant an anderer Stelle des Flurstückes 47/50 neu errichtet wird und die Trasse der Wasserzuleitung am jetzigen Standort nicht mehr benötigt wird.

7.

Die Notar- und Gerichtskosten, die Kosten evtl. Genehmigungen, die Vermessungskosten als auch die Grunderwerbsteuer trägt die Stadt Wetzlar.

8.

Diese Grundstücksvorlage, DRU-Nr. 0620/22, ersetzt die bereits am 28.09.2021 vom Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschlossene Vorlage mit der DRU-Nr. 0201/21 – I/61.

Wetzlar, den 11.11.2022

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Mit Beschluss vom 28.09.2021, DRU-Nr. 0201/21, hat der Finanz- und Wirtschaftsausschuss dem Erwerb der ca. 660 qm großen Teilfläche des im Eigentum des Landes Hessen befindlichen Grundstückes im Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne, Flur 34, Flurstück 47/50, zugestimmt. Damals war mit dem Land Hessen eine kostenlose Übernahme des Grundstückes vereinbart worden, jedoch mit der Verpflichtung für die Stadt Wetzlar, als Gegenleistung die Entsiegelung, Neueinfriedigung und Herrichtung der benachbarten befestigten Fläche auf dem Flurstück 47/50 durchführen zu lassen und deren Kosten zu übernehmen. Des Weiteren sollten die Kosten für die Versetzung des defekten Überflurhydranten auf die dem Land Hessen verbleibende Fläche des Flurstückes 47/50 übernommen werden.

Am 23.12.2021 teilte das Land Hessen mit, dass das Innenministerium grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert hätte, das Finanzministerium aber dem vorgesehenen Weg mit kostenloser Übertragung gegen Verrechnung mit den Herrichtungskosten nicht zustimme. Zudem müsse geprüft werden, ob ein freihändiger Verkauf an die Stadt Wetzlar ohne Ausschreibung und ohne Einholung von Gegenangeboten dem Europarecht entspreche.

Im Februar 2022 wurde uns mitgeteilt, dass das Land bereit sei, die Fläche zu einem von einem vereidigten Sachverständigen festgestellten Verkehrswert ohne Ausschreibung zu veräußern, wenn die Veräußerung einem öffentlichen oder gemeinnützigen Zweck diene und das Land zudem den Unterschiedsbetrag zwischen dem hier vereinbarten Kaufpreis (62,50 €/qm) und dem etwaig erzielten Weiterverkaufspreis (voraussichtlich rund 70,00 €/qm gemäß dem aktuell vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwert) als Wertabschöpfung von der Stadt Wetzlar erstattet bekommt.

Als öffentlicher oder gemeinnütziger Zweck wurde die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Spilburg inzwischen anerkannt, denn ohne den Erwerb der Fläche kann auch die benachbarte städtische Fläche aus dem Flurstück 47/182 nicht bebaut werden.

In einem am 04.03.2022 beauftragten Verkehrswertgutachten kam die Sachverständigen-Sozietät Wetzlar GmbH in ihrem Gutachten vom 17.08.2022 zu dem Ergebnis, dass sich der Wert von Grund und Boden auf 62,50 €/qm beläuft. Nach erfolgter Prüfung durch das Land Hessen wurde dieser Wert als Kaufpreis anerkannt.

Die Stadt beabsichtigt, nach dem Erwerb der Landesfläche diese zusammen mit einer in etwa gleich großen benachbarten Teilfläche des städtischen Grundstückes 47/182 zur Bebauung mit einer Gewerbeeinheit zu veräußern. Entsprechende Anfragen liegen dem Fachamt bereits vor.