



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	20.10.2023	0938/23 - I/304 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	30.10.2023		
Bauausschuss	06.11.2023		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	07.11.2023		
Stadtverordnetenversammlung	21.11.2023		

Betreff:

**Grundstücksankauf Land Hessen, Hessisches Ministerium der Finanzen,
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Wiesbaden**

Anlage/n:

1 Lageplan
Fotos
Grundrissplan Erdgeschoss und Schnittzeichnung

Beschluss:

Dem Ankauf der Liegenschaft "Philosophenweg 26" (ehemaliges Bürogebäude der Staatsanwaltschaft), Gemarkung Wetzlar, Flur 11, Flurstücke 208/83 und 294/83, mit einer Gesamtgröße von 1.788 qm, vom Land Hessen, Hessisches Ministerium der Finanzen, Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Abraham-Lincoln-Straße 38-42, 65189 Wiesbaden, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.
Der Kaufpreis beträgt **880.000,00 €**.
2.
Der Kaufpreis ist 2 Monate nach Vertragsbeurkundung fällig, jedoch nicht vor Ablauf von 30 Tagen ab dem Datum, an welchem dem Notar die Mitteilung des Landes Hessen über die Zustimmung des Hessischen Landtages zum Grundstücksverkauf zugeht. Bis zur

Zustimmung des Hessischen Landtages ist der Grundstückskaufvertrag aufschiebend bedingt.

3.

Im Falle des Verzugs, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis oder ein nicht gezahlter Restkaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

4.

Die Kaufgrundstücke werden vom Land Hessen gemäß Staatsanzeiger 22/2008 S. 1372 vom 26.05.2008 zur Nutzung für einen öffentlichen Zweck ohne öffentliche Ausbietung zum Verkehrswert veräußert. Die Stadt Wetzlar erklärt, dass der Erwerb des Gebäudes zur Flüchtlingsunterbringung bzw. zur evtl. späteren weiteren Nutzung für soziale Wohnzwecke vorgesehen ist.

Dem Land Hessen wird ein Wiederkaufsrecht am Kaufgrundstück eingeräumt. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- das Grundstück innerhalb von 15 Jahren seit der Beurkundung dieses Vertrags zu einem anderen als den in Abs. 1 genannten Zweck genutzt oder entgegen der in Abs. 1 genannten Zweckbindung verkauft wird,
- das Grundstück nicht innerhalb von 3 Jahren seit der Übergabe bezugsfertig ist.

5.

Das Land Hessen ist berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts, aber auch bei Erteilung der Zustimmung zur Weiterveräußerung, den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wiederkaufspreis und dem dann maßgebenden Verkehrswert, der vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln ist, zu verlangen. Ist im Fall einer Weiterveräußerung der vereinbarte Kaufpreis höher als der ermittelte Verkehrswert, tritt dieser an die Stelle des ermittelten Verkehrswertes. Die durch die Ermittlung des Unterschiedsbetrags entstehenden Gutachtenkosten trägt die Stadt Wetzlar.

Die Stadt Wetzlar trägt die dem Land Hessen durch den Wiederkauf entstehenden Kosten.

Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes erfolgt die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung für das Land Hessen in Abteilung II des Grundbuches.

6.

Als Wiederkaufspreis werden vergütet:

- a) für den Grund und Boden sowie für das mitverkaufte Gebäude der hier zugrunde gelegte Kaufpreis in Höhe von 880.000,00 EUR ohne Geltendmachung evtl. Zinsansprüche.
- b) für allgemein werterhöhende Aufwendungen des Käufers der Wert dieser Aufwendungen im Zeitpunkt der Rückübertragung nach näherer Feststellung des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen, höchstens jedoch die tatsächlichen Aufwendungen und diese auch nur insoweit, als das Land Hessen diese werterhöhenden Aufwendungen für sich nutzen kann;

7.

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. 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz. Das Land Hessen erklärt, dass ihr wesentliche verborgene Mängel im obigen Sinn nicht bekannt sind.

8.

Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, seine in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen im Fall einer Weiterveräußerung der Kaufgrundstücke an den jeweiligen Erwerber mit Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger weiterzugeben.

9.

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

Wetzlar, den 20.10.2023

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Allgemeines

Mit Schreiben vom 05.05.2023 teilte das Land Hessen, Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, der Stadt Wetzlar mit, dass ein Verkauf des Gebäudes Philosophenweg 26, in dem früher die Büroräume der Staatsanwaltschaft untergebracht waren, beabsichtigt sei. Gemäß den vom Land einzuhaltenden Verfahrensrichtlinien zum Erwerb und zur Veräußerung von landeseigenen Grundstücken, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 22/2008 Seite 1372 ff. vom 26.05.2008, hat das Land die Möglichkeit, bei bestehendem Kaufinteresse seitens der örtlichen Gebietskörperschaft eine Liegenschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben auch ohne Ausbietung zu dem von einem Gutachter ermittelten Verkehrswert zu veräußern.

Nach Besichtigung des Gebäudes mit verschiedenen städtischen Fachämtern und der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft konnte festgestellt werden, dass sich das Gebäude - nach entsprechenden Umbauarbeiten- zur Nutzung als Flüchtlingswohnheim/Gemeinschaftsunterkunft eignen würde. Auch könnten hier unbegleitete minderjährige Ausländer (Umas) eine Unterkunft finden bzw. untergebracht werden. Im Weiteren besteht die Möglichkeit, das Frauenhaus in dieser Immobilie unterzubringen. Das Objekt entspricht den Anforderungen für diese Nutzung; 26 Zimmer und Gruppenräume nebst Sanitäranlagen könnten hier geschaffen werden. Auch könnte die Liegenschaft für eine Kindertagesbetreuung aufgrund der vorhandenen Außenfläche Verwendung finden.

Eine weitere Möglichkeit, das Gebäude ohne öffentliche Ausbietung zu erwerben, wäre die Schaffung von Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, was sich aber aufgrund der individuellen Gebäudestruktur, der für eine Wohnungsaufteilung ungünstigen Grundrisse und der übrigen zu tätigen Investitionen zur Herstellung von abgeschlossenen Wohneinheiten (zusätzliche Bäder und Küchen, Heizanlage, Barrierefreiheit u.a.) wirtschaftlich nicht darstellen ließe und somit verworfen wurde.

Daraufhin wurde dem Land Hessen eine Kaufabsichtserklärung zugesandt, in der als öffentlicher Zweck zunächst die Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften und im Weiteren die Nutzung für andere soziale Wohnzwecke (z.B. für die Verlagerung des Frauenhauses) genannt wurde. Das Land hat daraufhin eine Wertermittlung durchführen lassen und der Stadt einen Vertragsentwurf mit den im Beschlussantrag aufgeführten Konditionen zugesandt. Nach der endgültigen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wird der anschließend abzuschließende Kaufvertrag dem Hessischen Landtag zur Genehmigung vorgelegt. Bis zu dieser Genehmigung ist der Kaufvertrag aufschiebend bedingt.

Angaben zum Gebäude:

Es handelt sich um ein 3-geschossiges massives Gebäude mit zusätzlichem Keller- bzw. Untergeschoss, Baujahr 1911, das bis zum Jahre 2019 als Sitz der Staatsanwaltschaft Limburg, Zweigstelle Wetzlar, genutzt wurde. Während im Kellergeschoss vorwiegend Aktenräume und die Heizungsanlage (Pellet-Heizung) untergebracht waren, befanden sich im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen die Büro- und Sozialräume der Mitarbeiter. Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäß, aber guten Zustand auf dem hanglagigen Flurstück 294/83; eine Barrierefreiheit ist dadurch nicht gegeben. Die Geschosse haben eine Grundfläche von jeweils rund 250 qm inklusive Flure und Toiletten. An den mittig gelegenen Fluren befinden sich jeweils 10 Räume mit Größen von

vorwiegend 12 - 30 qm Fläche (siehe beigefügtes Beispiel des EG-Grundrisses). Sie sind teilweise mit Parkettfußböden ausgestattet. Zu der Liegenschaft zählen weiter eine Doppelgarage und Kfz-Stellplätze auf dem Flurstück 208/83 an der Wertherstraße.

Zur Umwidmung in eine Gemeinschaftsunterkunft sind jedoch umfangreiche Investitionen von grob geschätzt mindestens 500.000,00 € notwendig. Neben weiteren Dusch- und Kochmöglichkeiten müssen Grundrissanpassungen durch den Einbau von Zwischenwänden erfolgen. In der Folge müssen Elektro- und Sanitärinstallationsarbeiten, Überprüfung und ggf. Erneuerung von Brandmeldeanlagen, Überprüfung der Dimensionierung der Heizanlage und ggf. die Herstellung eines 2. Rettungsweges erfolgen.

Verkehrswert und Kaufpreisfestsetzung

Wie oben erwähnt hat das Land Hessen nach der Kaufabsichtserklärung der Stadt ein Verkehrswertgutachten von einem Sachverständigenbüro eingeholt, dessen Ergebnis sich aufgrund der gewählten Ertragswertberechnung auf 880.000,00 € beläuft.

Der Wert des Grund und Bodens wird darin bei einer Fläche von 1.788 qm à 200,00 €/qm mit 357.600,00 € angegeben. Bei dem angesetzten Wert der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmiete von ca. 6,50 €/qm für die Büroräume im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss und von ca. 3,00 €/qm im Untergeschoss, einem Liegenschaftszinssatz von 4,75 % bei 20 - 25 Jahren Restnutzungsdauer und dem Abzug eines Wertanteils wegen Baumängeln (Nässeschäden im UG) wurde der Gebäudewert auf 521.000,00 € festgelegt, so dass ein Kaufpreis von 880.000,00 € vom Land Hessen verlangt wird.

Da ein freihändiger Verkauf der Liegenschaft ohne öffentliche Ausbietung nur dann in Frage kommt, wenn das Gebäude weiterhin für öffentliche Zwecke genutzt werden soll, behält sich das Land ein 15-jähriges Wiederkaufsrecht vor. Dieses kann ausgeübt werden, wenn das Gebäude wider Erwarten nicht mehr für einen öffentlichen Zweck verwendet wird. Ein 3-jähriges Wiederkaufsrecht wird dem Land gewährt, wenn das Gebäude nicht innerhalb dieser Frist für den angegebenen Zweck hergerichtet wurde. Als Wiederkaufspreis gilt der hier angesetzte Kaufpreis in Höhe von 880.000,00 € zuzüglich der allgemein werterhöhenden Aufwendungen der Stadt.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann das Land auch einem Weiterverkauf durch die Stadt Wetzlar zustimmen. In diesem Falle wäre das Land berechtigt, den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wiederkaufspreis und dem dann maßgebenden Verkehrswert, der vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln ist, zu verlangen. Ist im Fall einer Weiterveräußerung der vereinbarte Kaufpreis höher als der ermittelte Verkehrswert, tritt dieser an die Stelle des ermittelten Verkehrswertes.

Die Haushaltsmittel für den Erwerb der Liegenschaft wurden für den Haushalt 2024 angemeldet. Aufgrund der notwendigen Zustimmung des Hessischen Landtages zu dem Grundstücksverkauf ist mit einer Auszahlung des Kaufpreises im Sommer 2024 zu rechnen.