



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	12.02.2024	1041/24 - I/335 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	19.02.2024		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Grundstücksverkauf

GWAB, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen GmbH, Wetzlar

Anlage/n:

4 Pläne

Beschluss:

Dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 1.880 qm aus dem insgesamt 11.459 qm großen Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/217, an die GWAB, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen GmbH, Westendstraße 15, 35578 Wetzlar, wird zu nachfolgenden Konditionen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt 16,39 €/qm (reiner Bodenwert),
somit für ca. 1.880 qm

30.813,20 €

Zuzüglich zu diesem Bodenwert ist als Erschließungskostenanteil gemäß nachfolgender Regelungen der frühere Infrastrukturkostenbeitrag für den Bereich der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne in Höhe von 43,61 €/qm,

somit in Höhe von ca.

81.986,80 €

zeitgleich an die Stadt Wetzlar zu zahlen.

Die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlage „Am Schmittenberg“ (Flurstück 72/217) im Sinne von §§ 123 – 135 BauGB ist Teil der Konversion der ehemaligen „Sixt-von-Armin-Kaserne“ hin zum „Wohn- und Gewerbegebiet „Westend“. Für die verkaufsgegenständliche Teilfläche des Flurstückes 72/217 bietet die Stadt Wetzlar dem Käufer an, insoweit die Leistung eines Erschließungsbeitrags nach §§ 127 – 135 BauGB durch die Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrags, welcher den anteiligen Erschließungskosten des jeweiligen Grundstücks entspricht, abzulösen.

Der Käufer verpflichtet sich, an die Stadt Wetzlar einen Ablösebetrag in Höhe von 43,61 €/qm Grundstücksfläche, somit für ca. 1.880 qm = 81.986,80 €, zu zahlen. Hierdurch wird der Infrastrukturkostenbeitrag für das Verkaufsgrundstück im Ganzen mit der Wirkung abgelöst, dass die Stadt Wetzlar keine Nachforderungen geltend machen kann, wenn sich herausstellen sollte, dass die dem Grundstück zuzuordnenden Infrastrukturkosten über der vereinbarten Höhe liegen. Umgekehrt kann der Käufer keinen Teilbetrag zurückverlangen, wenn es sich später ergeben sollte, dass die Ablösung in der angenommenen Höhe nicht erforderlich gewesen wäre, weil die Herstellungskosten unter der veranlagten Höhe geblieben sind. Das Verkaufsgrundstück ist mit der Zahlung des genannten Ablösebetrags von der Leistung weiterer Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff. BauGB für die Erschließungsanlage „Am Schmittenberg“ endgültig freigestellt.

2.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 2 Monaten nach Kaufvertragsabschluss. Im Falle des Verzuges, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

3.

Kommt der Käufer seiner Zahlungsverpflichtungen und/oder dem Abschluss eines Ablösevertrages bezüglich der Erschließungskosten/Infrastrukturkostenbeitrags mit der Stadt Wetzlar innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Käufers.

4.

Mehr- oder Minderflächen, die nach exakter Vermessung der Verkaufsfläche (**Anlage 1**) entstehen, werden nach Vorliegen der Fortführungsmitteilung auf der Grundlage des Gesamt-Qm-Preises von 60,00 € entsprechend ausgeglichen.

5.

Der Notar verpflichtet sich, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn seitens der Stadt bestätigt wird, dass der Kaufpreis und der Ablösebetrag vollständig gezahlt sind.

6.

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen, die Grunderwerbsteuer, die Kosten evtl. herzustellender Versorgungs- oder Grundstücksanschlussleitungen sowie die Vermessungskosten trägt der Käufer.

7.

In dem Grundstück befinden sich keine Versorgungsanschlussleitungen. Die Kosten der herzustellenden Grundstücksanschlussleitungen für Strom, Wasser und dergleichen sowie

die Kosten des Anschlusses von Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen an das Kanalnetz sind von dem Käufer zu tragen.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Grundstück eine Regenwasserhaltung (**Anlage 2**) befindet, die mit dem Verkauf des Grundstückes in das Eigentum des Käufers übergeht. Eine dingliche Sicherung dieser Kanalhaltung ist daher nicht notwendig. Der Anschluss einer Schmutzwasserleitung an diese Kanalhaltung ist nicht gestattet.

8.

Auf dem Grundstück befinden sich oberirdische Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH, die das Grundstück gemäß dem in grün eingetragenen Verlauf in beiliegendem Lageplan (**Anlage 3**) durchqueren. Daher erfolgt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH mit folgendem Inhalt:

"Die Telekom Deutschland GmbH, mit Sitz in Bonn, ist berechtigt, die auf dem Grundstück befindlichen Telekommunikationslinien dort zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten oder ggf. zu erneuern und das Grundstück für notwendige Arbeiten zu jeder Zeit zu betreten oder zu befahren sowie durch Beauftragte betreten oder befahren zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes darf keinerlei Veranstaltungen oder Maßnahmen treffen und dulden, die den Bestand oder den Betrieb der Kommunikationsanlagen gefährden oder unmöglich machen."

9.

In dem Grundstück befinden sich Fernwärmeleitungen und ein Zugang zu einem Schieberbauwerk des Heizkraftwerkes der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne bzw. des Wohn- und Gewerbegebietes Westend.

Der Käufer verpflichtet sich, nach Übertragung des Eigentums an dem Fernwärmenetz auf den zukünftigen Betreiber des Heizwerkes bzw. des Versorgungsunternehmens zu dessen Gunsten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Leitungsrechtes zu bewilligen und zu beantragen. Die ungefähre Lage der Wärmeleitungen sowie des Schieberbauwerkes ist in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan eingetragen

10.

In dem Baugrundstück können sich weitere alte, stillgelegte Leitungen und Rohre befinden. Es wird dem Käufer überlassen, diese Gegenstände im Erdreich zu belassen oder auf eigene Kosten entsorgen zu lassen.

11.

Die Wärmeversorgung im Bereich des Wohn- und Gewerbegebietes Westend erfolgte bisher zentral durch das Heizwerk der in Insolvenz geratenen Energieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (EAB), zu deren Gunsten stets ein Wärmelieferungsvertrag abzuschließen war, falls die Wärmeenergie nicht durch regenerative Energien erzeugt wurde. Da die Verkaufsfläche nicht mit einem zu beheizenden Gebäude bebaut werden soll, entfällt diese Verpflichtung.

12.

Im Grundstückskaufvertrag vom 11.06.2014 zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt Wetzlar sind folgende Regelungen enthalten, die bei einem Weiterverkauf des/der Grundstücke mit Weitergabeverpflichtung dem Erwerber

aufzugeben sind:

- a) *Der Erwerber hat den Übertragungsgegenstand eingehend besichtigt und erwirbt diesen im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.*
- b) *Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes einschließlich seiner Aufbauten und der Beschaffenheit des Baugrundes sowie für verborgene Mängel.*
- c) *Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haftet auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgegenstandes durch solche Leitungen. Etwaige auf dem Kaufgegenstand befindliche Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft.*
- d) *Der Verkäuferin ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte und Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgegenstand bestehen. Sie übernimmt daher keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter.*
- e) *Dem Erwerber ist bekannt, dass aufgrund der früheren Nutzung des Kaufgegenstandes als Kasernengelände schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und / oder sonstige Umweltschäden vorhanden sein könnten. Ausgleichsansprüche des Käufers gegen die Verkäuferin wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden (insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG) sind ausgeschlossen.*
- f) *Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für das Freisein des Kaufgegenstandes von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs.3 BBodSchG und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadengesetz (USchadG) sowie von sonstigen Grundstückskontaminationen. Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine weitere Beteiligung der Verkäuferin, insbesondere solche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG an diesen Kosten aus. Wird die Verkäuferin von Behörden oder Dritten wegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden auf dem Kaufgrundstück in Anspruch genommen (insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG und/oder § 9 Abs. 2 USchadG), ist der Käufer verpflichtet, die Verkäuferin von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen.*
- g) *Von den vorstehenden Haftungsausschlüssen sind Ansprüche der Käufer wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung der Verkäuferin nicht ausgeschlossen ist, wenn diese einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.*

Der Käufer verpflichtet sich, für den Fall der weiteren Übereignung oder in jedem anderen

Fall der Rechtsnachfolge hinsichtlich des Kaufgegenstandes oder von Teilen hiervon, die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der Verkäuferin im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber der Verkäuferin neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

13.

Hinsichtlich der Thematik Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten wurde dem Käufer angeboten, dass er sich beim Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar über die dort vorliegenden Kenntnisse zu dem Grundstück informieren kann. Der Stadt Wetzlar sind jedoch weder schädliche Bodenveränderungen noch Altlasten im Bereich der Verkaufsfläche bekannt. Da Schadstoffbelastungen nicht ganz ausgeschlossen werden können, wird der Käufer darauf hingewiesen, dass nach Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen alle Bauvorhaben innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Die Kosten sind durch den Käufer zu tragen

14.

Da auf dem Grundstück teilweise nicht nur natürlich gewachsene Bodenschichten anzutreffen sind, wird dem Käufer empfohlen, vor Beginn von Hochbaumaßnahmen eine Bodentragfähigkeitsuntersuchung auf eigene Kosten durchführen zu lassen.

Wetzlar, den 12.02.2024

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Die GWAB betreibt auf ihrem Grundstück in der Westendstraße 15 unter anderem auch eine Sammelstelle für Elektronikabfall und "weißer Ware", wie z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke und dergleichen. Dazu wird auch seit einigen Jahren eine Teilfläche von ca. 1.880 qm des städtischen Grundstückes Flur 55, Flurstück 72/217 in Anspruch genommen, die der GWAB durch Pachtvertrag vom 26.07.2018 zur Nutzung übertragen wurde. Während der westliche Teilbereich in Richtung Westendstraße als Stellplatzfläche für den Anlieferverkehr genutzt wird, wird die ehemalige Verbindungsstraße aus Bundeswehrzeiten nördlich ihres Betriebsgebäudes zur Zwischenlagerung von Geräten und zum Abstellen und Verladen von Abfallcontainern benötigt.

Nach dem Verkauf des benachbarten Grundstückes 72/216 im Jahre 2022 an die GWAB GmbH zur Errichtung eines Unterrichtsgebäudes und einer Großküche beabsichtigt sie nun auch den Erwerb der bereits in Anspruch genommenen Restfläche, die auf anliegendem Lageplan (**Anlage 1**) in rot dargestellt ist. Der ehemalige Verbindungsweg soll nicht mehr für den öffentlichen Verkehr vorgehalten werden und ist somit für die Stadt Wetzlar entbehrlich.

Die Stadt Wetzlar hat das ehemalige Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstück 72/150, aus dem das jetzige Flurstück 72/217 durch Zerlegungsvermessung entstanden ist, gemäß notariellem Grundstückskaufvertrag vom 11.06.2014 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. In diesem Vertrag wurde eine 10-jährige Nachzahlungsverpflichtung vereinbart für den Fall, dass für das Grundstück eine nach Art und / oder Maß höherwertige Nutzungsmöglichkeit (vorher öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche) zulässig wird oder das Grundstück weiterveräußert wird. Aufgrund des baldigen Ablaufs der Nachzahlungsverpflichtung soll die Beurkundung des Kaufvertrages erst frühestens im Juli 2024 erfolgen.

Weitere in dem Übertragungsvertrag mit dem Bund vereinbarte Regelungen werden auch in diesen Kaufvertrag mit Weitergabeverpflichtung mit aufgenommen.

Im Bereich des Verkaufsgrundstückes befindet sich eine Regenwasserhaltung, die auf dem zukünftigen Grundstück der GWAB endet. Da kein weiteres Grundstück daran angeschlossen ist, kann die Kanalleitung zur Privatleitung umdeklariert werden und in das Eigentum des Käufers übergehen.

Des Weiteren wird die Verkaufsfläche mit einer überirdischen Telefonleitung der Telekom Deutschland GmbH überspannt, die in Abteilung II des Grundbuches dinglich zu sichern ist.

Da die eigentumsmäßige Übernahme des Fernwärmenetzes der in Insolvenz geratenen EAB GmbH noch in der Schwebe ist, wird in den Kaufvertrag eine Regelung aufgenommen, dass sich der Käufer verpflichtet, nach der Eigentumsübertragung des Fernwärmenetzes die auf dem Verkaufsgrundstück befindlichen Fernwärmeleitungen als auch eines unterirdischen Raumes mit Schieberanlagen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dinglich zu sichern. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz entfällt, da das Gelände wie bisher genutzt und nicht bebaut werden soll.

Der Bodenrichtwert für den entsprechenden Gebietsbereich liegt bei 60,00 €/qm, der auch für die Ermittlung des Kaufpreises in Ansatz gebracht wurde. Aus formalen Gründen wurde dieser Kaufpreisansatz auf den reinen Bodenwert und auf den Erschließungskostenanteil aufgeteilt, wobei durch die Zahlung der üblichen Infrastrukturkosten in Höhe von 43,61 €/qm die Erschließungskosten für die Erschließungsanlage „Am Schmittenberg“ als endgültig abgegolten gelten.