



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	28.10.2009	1519/09 - I/532
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	02.11.2009	5.7	
Bauausschuss	09.11.2009	8	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	10.11.2009	7	
Stadtverordnetenversammlung	17.11.2009	12	

Betreff:

**Grundstücksankauf
Deutsche Bahn AG, Berlin**

Anlage/n:

2 Lagepläne

Beschluss:

Dem Ankauf einer Teilfläche von ca. 6.600 qm aus dem Grundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 248/75 von der Deutschen Bahn AG Berlin, vertreten durch die Deutsche Bahn Services Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung Frankfurt/Main, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt, wird zu folgenden Konditionen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt

für die Teilfläche aus Flurstück 248/75 mit ca. 6.600 qm
35,00 €/qm, somit

231.000,00 €.
=====

Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen ab Kaufvertragsabschluss, frühestens jedoch nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung fällig und zahlbar.

2. Zahlungsverzug

Im Falle des Zahlungsverzuges hat die Stadt Wetzlar ab dem Verzugseintritt Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem geltenden Basiszinssatz gemäß § 247

BGB jeweils zu entrichten.

3. Besitzübergang/Gewährleistung

Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht mit dem auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten über. Mit dem Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten an dem Kaufgegenstand auf die Stadt über, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht.

Der Kaufgegenstand wird verkauft wie er steht und liegt. Die Deutsche Bahn leistet keine Gewähr für die Sach- und Rechtsmängel aller Art. Sie übernimmt keine Haftung für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit. Insbesondere haftet sie nicht für Art und Umfang der Nutzung, Ertrag und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes.

Die Deutsche Bahn haftet der Stadt Wetzlar dafür, dass der Besitz ungehindert und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen übergeht, sofern diese von der Stadt Wetzlar nicht übernommen werden. Die Deutsche Bahn haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen. Sie versichert, dass ihr solche Belastungen und Nutzungsrechte Dritter nicht bekannt sind.

Auf dem Flurstück befinden sich Signalkabel der Deutschen Bahn. Die Kabel sind dinglich zu sichern.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit zu Bahnzwecken genutzt wurde. Die Deutsche Bahn haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Verunreinigungen, insbesondere die Freiheit von Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Wird die Deutsche Bahn oder ein mit ihr nach § 17 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland – das Bundeseisenbahnvermögen – aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstandes öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich die Stadt Wetzlar, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche der Stadt Wetzlar gegenüber der Deutschen Bahn nach § 24 BbodSchG sind ausgeschlossen.

4. Immisionsduldung

Käufer und Verkäufer bewilligen und beantragen zugunsten der Deutschen Bahn die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhaltes: Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen – gleich welchen Umfanges – auf den Kaufgegenstand erfolgen, sind entschädigungslos von dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

5. Genehmigung, Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzuges, die Vermessungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten etwaiger Genehmigungen trägt die Stadt Wetzlar.

6. Einfriedung der Grundstücke

Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, die Grundstücke im Rahmen der beabsichtigten Herrichtung/des Ausbaus der Flächen auf allen Seiten, die dem Betriebsgelände der Deutschen Bahn zugewandt sind, mit einer Einfriedung zu versehen, diese dauerhaft in ordnungsgemäßem Zustand zu unterhalten, auch wiederkehrend laufend auszubessern und – wenn erforderlich – zu erneuern. Die Kosten der Einfriedung, der laufenden Unterhaltung und der Instandsetzung trägt die Stadt Wetzlar. Die Sicherung des Bestandes und der Unterhaltung der Einfriedung erfolgt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bzw. durch eine Reallast im Grundbuch.

7. Nachzahlungsklausel/Mehrerlösklausel

Sollte der Käufer den Kaufgegenstand oder Teile davon einer höherwertigen baulichen Nutzung als der als Rad- und Fußweg, Grünanlage zuführen können, hat er mit Erteilung des Bauvorbescheides, spätestens aber mit Erteilung der Baugenehmigung dem Verkäufer eine Nachzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert, wie er sich bei Eintritt der genannten Bedingung für den Kaufgegenstand ergibt, zu leisten. Vom Verkehrswert abzuziehen sind die wertsteigernden Verwendungen des Käufers auf den Kaufgegenstand.

Der Nachzahlungsanspruch des Verkäufers kann nach **10** Jahren ab Vertragsabschluss nicht mehr entstehen.

Sollte der Käufer den Kaufgegenstand binnen 15 Jahre nach Vertragsschluss weiter veräußern, so hat der Käufer innerhalb der ersten 5 Jahre 75 % des Mehrerlöses, innerhalb der nächsten 5 Jahre 50 % des Mehrerlöses, danach 25 % des Mehrerlöses als Nachzahlung an den Verkäufer zu entrichten. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung des Mehrerlöses ist der Abschluss des auf die Veräußerung des Kaufgegenstandes gerichteten Rechtsgeschäfts.

Liegt der beim Weiterverkauf vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat der Käufer 75 % bzw. 50 % bzw. 25 % (entsprechend den o. a. Zeitabschnitten) des Differenzbetrages zwischen Verkehrswert und dem Kaufpreis als Nachzahlung an den Verkäufer zu entrichten.

Als Veräußerung gelten alle Erwerbsvorgänge entsprechend § 1 GrErwStG.

Der Mehrerlös umfasst nicht Wertsteigerungen, die auf Aufwendungen des Käufers, insbesondere auf vereinbarten Investitionen, beruhen.

Die vorstehende Mehrerlösklausel findet auch Anwendung bei der Weiterveräußerung von Teilflächen des Kaufgegenstandes durch den Käufer. Maßstab für die Berechnung des Mehrerlöses ist in diesem Fall der auf diese Teilfläche entfallende Kaufpreisanteil unter Zugrundelegung eines Qm-Preises von 35,00 €.

Wetzlar, den 27.10.2009

gez. Hauptvogel

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hatte in DRU-Nr. 0227/06 – I/91 am 16.11.2006 dem Erwerb u. a. einer Teilfläche von ca. 2.600 qm aus dem Grundstück der Deutschen Bahn in der Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 248/70 zugestimmt. Diese Fläche befindet sich nördlich der Rittal Arena (im beigefügten Lageplan 1 stark umrandet hervorgehoben).

Der Erwerb erfolgte zu 40,00 €/qm (gutachterlich festgestellter Verkehrswert) und zum Zwecke des Anlegens von Parkplätzen u. a. für Konzertveranstalter, Bedienstete und Kongressbesucher.

Die Fläche wurde dem Eigenbetrieb Wetzlarer Stadthallen zugeordnet.

In der Fortsetzung dieses Grundstücks-Streifens in Richtung Bahnhofsgebäude bestand damals von dem FORUM-Betreiber ECE Kaufinteresse an einem bahneigenen Grundstücksstreifen, nördlich des FORUM gelegen und identisch mit der hier gegenständlichen Fläche (im Lageplan 2 gelb umrandet dargestellt).

ECE hatte die Verhandlungen nach Inbetriebnahme des FORUM eingestellt, weil keine Notwendigkeit für weitere Parkplätze gesehen wurde.

Um auch diese unansehnliche Brachfläche, auf der sich früher das Gleis 1 befand, einer geordneten Bewirtschaftung zuzuführen und nicht zuletzt um eine durchgängige Fuß- und Radwegführung aus Richtung Garbenheim zu erzielen, nahm die Stadt mit der Deutschen Bahn Erwerbsverhandlungen auf.

Unter der Prämisse, dass insbesondere keine gewerbliche Nutzung erfolgt, ist die Bahn bereit, den Kaufpreis von 40,00 €/qm auf 35,00 €/qm zu senken. Eine Kaufpreisnachzahlung ist für den Fall vorgesehen, dass die Fläche eine höherwertige Nutzung als die jetzt vorgesehene erfährt.

Naheliegend ist ferner zunächst die vorläufige Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche für den geplanten Umbau des Willy-Brandt-Platzes (Busbahnhof) und des weiteren Umfeldes.

Haushaltsmittel für den Erwerb wurden im Investitionsplan unter 01901000.050000000 bereitgestellt.