



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	08.10.2012	1149/12 -I/246
---------------------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	29.10.2012		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Grundstücksverkauf
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar**

Anlage/n:

- 1 Lageplan
- 1 Kanalbestandsplan
- Fotos

Beschluss:

Dem Verkauf der städtischen Liegenschaft Linsenberg 5 a – d und 7 a – d, Gemarkung Niedergirmes, Flur 10, Flurstück 63/1 mit 1.529 qm, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 – 49, 35576 Wetzlar, wird unter folgenden Bedingungen -sowie vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der WWG- zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 102.610,00 €
und ist innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig.
Im Falle des Verzuges, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

2. Kommt die Erwerberin ihrer Zahlungsverpflichtung innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der unter Punkt 1. genannten Frist nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu.
Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Erwerberin.

3. Die Erwerberin verpflichtet sich, die auf dem Grundstück vorhandenen beiden Reihenhäuser innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr nach Vertragsbeurkundung abzubauen und das abgeräumte Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand auf eigene Kosten zu versetzen.

Eine Bauverpflichtung ergeht nicht.

4. Die Stadt Wetzlar behält sich jedoch für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Vertragsbeurkundung, an dem zu veräußernden Grundstück ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, sofern die Liegenschaft oder Teile hiervon innerhalb des vorgenannten Zeitraumes ohne Bebauung weiter veräußert oder unentgeltlich auf Dritte übertragen wird.

Als Wiederkaufspreis gilt der jetzige Kaufpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches bei Rückübertragung des Grundbesitzes wird ausgeschlossen.

Vorstehendes Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung für die Stadt Wetzlar in Abt. II des Grundbuches dinglich gesichert.

5. Der Notar verpflichtet sich, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt vorzulegen, wenn seitens der Stadt Wetzlar bestätigt wird, dass der Kaufpreis gezahlt ist.

6. Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin

7. Durch das zu veräußernde Grundstück verlaufen drei Kanalhaltungen.
Diesbezüglich erfolgt in Abteilung II des Grundbuches gemäß § 1090 BGB die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar.
Die Unterhaltungspflicht der Kanalhaltungen obliegt der Stadt Wetzlar.
Diese sind nach durchgeführten Inspektionen des Tiefbauamtes erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig.

Der Käuferin wird daher anheim gestellt, das geplante Neubauvorhaben zu gegebener Zeit hinsichtlich der erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen/Sanierungsmaßnahmen der Kanalhaltungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar abzustimmen.

Die Stadt Wetzlar sichert zu, die erforderlichen Maßnahmen sodann den politischen Entscheidungsgremien schnellstmöglich zur Zustimmung vorzulegen bzw. entsprechende Haushaltsmittel zur Umsetzung anzumelden.

8. Im Weiteren befindet sich auf dem gegenständlichen Grundstück ein Unterflurhydrant der enwag Wetzlar. Diesbezüglich erfolgt gleichfalls die Eintragung einer beschränkt

persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches für die enwag Wetzlar.

9. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass das betreffende Grundstück wahrscheinlich in einer kampfmittelbelasteten Fläche liegt. Der Käuferin wird empfohlen, diesbezüglich zu gegebener Zeit eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Kampfmittelräumdienst - einzuholen.

Wetzlar, 23. Oktober 2012

Semler
Stadtrat

Begründung:

Die städtische Liegenschaft Linsenberg 5 a – d und 7 a – d liegt in der alten Ortslage des Stadtteils Niedergirmes in einer insgesamt mittleren Wohnlage in einem Mischgebiet.

Auf dem 1.529 qm großen Grundstück befinden sich zwei Reihenanlagen mit je 4 Wohneinheiten, die im Jahre 1925 in Einfachstbauweise errichtet wurden. Der bauliche Zustand der beiden Wohngebäude ist insgesamt als schlecht zu bezeichnen. Ein Erhalt und die Durchführung einer umfangreichen Modernisierungsmaßnahme zur Schaffung einer den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnqualität ist mit einem unverhältnismäßigem Kostenaufwand verbunden und unwirtschaftlich.

Die Gebäude stehen seit dem Jahre 2009 leer und sind nicht mehr vermietbar.

Die Liegenschaft wurde zunächst auf Gebotsbasis mit der Maßgabe des Erhaltes und Durchführung notwendiger Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Der Ausschreibung lag der durch den Sachverständigen Harald Höchst ermittelte Verkehrswert von 119.000,00 € zugrunde.

Die abgegebenen Gebote und die vorgelegten Modernisierungskonzepte lassen jedoch befürchten, dass die in diesem Gebietsbereich dringend notwendige Verbesserung der Wohnqualität nicht erreicht werden kann. Ein Abbruch der Gebäude und Neubebauung ist hier -auch aus wirtschaftlichen Aspekten- die sinnvollste Lösung.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH zeigt Interesse das Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden zu erwerben und den Abbruch durchzuführen.

Mit Scheiben vom 24.09.2012 bietet die WWG an, das Grundstück zum aktuellen Bodenrichtwert von 90,00 € x 1529 qm = **137.610,00 €** abzüglich der geschätzten Abbruchkosten von **35.000,00 €**, somit zu einem Kaufpreis von **102.610,00 €** zu erwerben.

Die von der WWG kalkulierten und zuvor genannten Abbruchkosten decken sich mit den städtischerseits ermittelten Abbruchkosten.

Eine Bauverpflichtung wird in den abzuschließenden Kaufvertrag nicht aufgenommen. Die WWG erwirbt das Grundstück zur Grundstücksbevorratung und beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt -je nach den Erfordernissen auf dem Wohnungsmarkt- ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten.

Die Stadt Wetzlar wird sich jedoch in dem Kaufvertrag ein auf 10 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht an dem Grundstück vorbehalten, das durch Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Eckdaten der Wertermittlung vom 05.08.2011

- lageangepasster Bodenrichtwert:	
76,95 €/qm x 1529 qm	= 117.657,00 €
(Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen)	
- Ertragswert:	120.000,00 €
- Sachwert:	117.000,00 €

Den ermittelten Werten des Gutachtens ist zu entnehmen, dass für die vorhandenen Gebäudeteile rechnerisch noch ein geringer Gebäuderestwert im Ertragswertverfahren angesetzt werden kann, während dieser im Sachwert bei 0 liegt.

Der Gutachter hat in seiner Wertermittlung Sachwert und Ertragswert gewichtet und das ausgewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen mit **119.000,00 €** festgestellt.