



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	18.12.2014	2304/14 - I/510
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	26.01.2015		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2015		

Betreff:

**Grundstücksverkauf
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar**

Anlage/n:

2 Pläne
Bilder

Beschluss:

Dem Verkauf der städtischen Liegenschaften Hermannstraße 22 – 30, Gemarkung Wetzlar, Flur 27, Flurstück 18/4, 1001 qm und Hermannstraße 32 – 36, Gemarkung Wetzlar, Flur 27, Flurstück 14/6, 1747 qm, zus. 2748 qm, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 – 49, 35576 Wetzlar, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Gesamtkaufpreis beträgt
und setzt sich wie folgt zusammen:

242.294,00 €

a)

Wert der Liegenschaft Hermannstraße 22 – 30
abzüglich geschätzte Abbruchkosten

114.000,00 €
- 55.000,00 €
59.000,00 €

b)	
Wert des Grundstückes Hermannstraße 32 – 36	183.000,00 €
zuzüglich Wertermittlungskosten	<u>294,00 €</u>
	242.294,00 €

2.
Der Kaufpreis in Höhe von **242.294,00 €** ist innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig und im Falle des Verzuges mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

3.
Kommt die Erwerberin ihrer Zahlungsverpflichtung innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der jetzigen Erwerberin.

4.
Auf dem zu veräußernden Grundstück Flurstück 14/6 liegt ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 72.915,00 €, der aus dem Ausbau eines Teilstückes der Hermannstraße (Flurstück 13/2) resultiert. Diesbezüglich wird mit der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft ein gesonderter Ablösevertrag geschlossen.

5.
Die Erwerberin verpflichtet sich, die auf dem Grundstück Hermannstraße 22 – 30 vorhandene Reihenhuisanlage auf eigene Kosten abzubrechen und das abgeräumte Grundstück in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

6.
Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, das abgeräumte Grundstück Flurstück 18/4 innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Vertragsabschluss einer Wohnbebauung zuzuführen und das Bauvorhaben fertigzustellen.

Sofern die Erwerberin dieser Verpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, das Grundstück oder Teile hiervon ohne Einhaltung der Bauverpflichtung weiterveräußert wird, steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB zu, das durch Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Die anlässlich einer Rückübertragung auf die Stadt Wetzlar infolge Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten und Gebühren gehen zu Lasten der jetzigen Erwerberin. Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches ist ausgeschlossen.

7.
Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten evtl. erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Erwerberin.

8.
Gemäß § 571 BGB sind folgende vier Mietverhältnisse durch die Erwerberin zu übernehmen:

- Eheleute Lothar und Monika Sieloff, Hermannstraße 32
- Gerlinde Siehler, Hermannstraße 36

- Werner Völk, Hermannstraße 36
- Luise Liebig, Hermannstraße 28 (85 Jahre alt)

9.

In dem Flurstück 14/6 befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH sowie Hausanschlüsse, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, ist daher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt einzutragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien.“

10.

Das Grundstück Flurstück 14/6 wird von einer öffentlichen Kanalleitung DN 300 tangiert, die in anliegendem Lageplan farbig markiert ist. Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Kanalleitungsrechtes für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches.

11.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft verpflichtet sich, in den Gebäuden Hermannstraße 32 oder 36 nach deren Herrichtung/Instandsetzung insgesamt 2 Wohneinheiten an die Stadt Wetzlar zu vermieten; der abzuschließende Mietvertrag ist zu gegebener Zeit inhaltlich noch näher zu regeln.

12.

Im Weiteren verpflichtet sich die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, Frau Luise Liebig, zur Zeit wohnhaft Hermannstraße 28, Wetzlar, im Erdgeschoss des Gebäudes Hermannstraße 36 eine Wohnung zur Anmietung zur Verfügung zu stellen.

Wetzlar, den 13.01.2015

gez. Semler

Begründung:

a) Hermannstraße 22 - 30

Bei der zu veräußernden Liegenschaft Hermannstraße 22 – 30 handelt es sich um ein etwa im Jahr 1928 errichtetes Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten, das sich in einem baulich schlechten Zustand befindet und wirtschaftlich überaltert ist.

Eine Modernisierung oder Ertüchtigung ist wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass lediglich der Abbruch des Gebäudes bleibt. Mit der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft wurde vereinbart, die geschätzten Abbruchkosten in Höhe von 55.000,00 € (pauschal) von dem Kaufpreis in Abzug zu bringen. Zur Zeit besteht noch 1 Mietverhältnis; die restlichen Wohnungen sind nicht mehr vermietbar.

Hinsichtlich des noch mit Frau Luise Liebig (85 Jahre alt) bestehenden Mietverhältnisses wird sich die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft in dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichten, Frau Liebig in dem ebenfalls zur Veräußerung stehenden Gebäude Hermannstraße 36 eine Ersatzwohnung zur Vermietung zur Verfügung zu stellen.

Nach Abbruch des Gebäudes plant die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft eine Art Reihenhausbebauung im Mietwohnungsbau mit 4 – 5 Zimmerwohnungen, für die erheblicher Bedarf besteht.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft wird sich vertraglich verpflichten, das abzuräumende Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Vertragsabschluss einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert.

Eckdaten der Wertermittlung des Ortsgerichtes Wetzlar zum Stichtag 05.03.2014

a) Berechnung nach dem Sachwertverfahren

- Gebäudesachwert inkl. Baunebenkosten, Außenanlagen u. Hausanschlusskosten	95.373,00 €
+Bodenwert 1001 qm x 112,00 € =	<u>112.112,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	207.485,00 €
Marktangepassungsfaktor 0,63 (vorläufiger Sachwert)	130.715,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-10.000,00 €</u>
Sachwert (marktangepasst)	120.715,00 €

b) Berechnung nach dem Ertragswertverfahren

- nachhaltig erzielbare Miete	11.010,00 €
- Bewirtschaftungskosten, pausch. (31 % der Miete)	<u>- 3.413,00 €</u>
- Reinertrag	7.597,00 €
- Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwert x Liegenschaftszins)	<u>- 6.166,00 €</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	1.431,00 €
- Restnutzungsdauer d. baulichen Anlagen 10 Jahre Barwertfaktor 7,54 (bei 5,5%)	
Ertragswert der baulichen Anlagen	10.784,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>- 10.000,00 €</u>
	784,00 €

+ Bodenwert:	<u>112.112,00 €</u>
Ertragswert:	112.896,00 €

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Sachwert	120.715,00 € x 10 %	=	12.072,00 €
Ertragswert	112.896,00 € x 90 %	=	<u>101.607,00 €</u>
			113.678,00 €
Beschluss/gerundet			114.000,00 €

b) Hermannstraße 32 – 36

Es handelt sich um 2 freistehende eingeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und jeweils 4 Wohneinheiten.

Die Gebäude wurden im Jahre 1954 errichtet und verfügen über insgesamt 350 qm Wohnfläche. Die Einfachstwohnungen wurden seitens der Stadt Wetzlar an sozial schwache Familien vermietet; gegenwärtig bestehen noch 3 Mietverhältnisse, die von der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft zu übernehmen sind.

Es besteht ein erheblicher Investitionsbedarf; die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft wird die Gebäude im Inneren und Äußeren umfassend Instand setzen.

Eine der modernisierten Wohnungen soll –wie zuvor bereits erwähnt- an Frau Luise Liebig vermietet werden.

Im Weiteren wird die Stadt Wetzlar nach Instandsetzung 2 Wohneinheiten von der Käuferin zur Unterbringung von zwangsgeräumten Familien/Personen anmieten.

Eckdaten der Wertermittlung des Ortsgerichtes Wetzlar zum Stichtag 05.03.2014a) Berechnung nach dem Sachwertverfahren

- Gebäudesachwert inkl. Baunebenkosten, Außenanlagen u. Hausanschlusskosten	145,157,00 €
- + Bodenwert 1747 qm x 104,00 €	<u>181.688,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	326.845,00 €
Marktangepassungsfaktor 0,59 (vorläufiger Sachwert)	192.839,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 2.500,00 €</u>
Sachwert (marktangepasst)	190.339,00 €

b) Berechnung nach dem Ertragswertverfahren

- nachhaltig erzielbare Miete	13.650,00 €
- Bewirtschaftungskosten, pausch. (28 % der Miete)	<u>- 3.822,00 €</u>
- Reinertrag	9.828,00 €
- Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwert x Liegenschaftszins)	<u>- 9.539,00 €</u>
- Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	289,00 €
- Restnutzungsdauer d. baulichen Anlagen 15 Jahre (Barwertfaktor 10,21 (bei 5,25 %)	
Ertragswert der baulichen Anlagen	2.954,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>- 2.500,00 €</u>
	454,00 €
+ Bodenwert:	181.688,00 €
Ertragswert:	182.142,00 €

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Sachwert	190.339,00 € x 10 %	19.034,00 €
Ertragswert	182.142,00 € x 90 %	<u>163.927,00 €</u>
		182.961,00 €
Beschluss/gerundet		183.000,00 €

