



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Stadtentwicklung	18.10.2016	0347/16 - I/106
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	31.10.2016		
Bauausschuss	07.11.2016		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.11.2016		
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Grundstücksverkauf  
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar**

### **Anlage/n:**

Lageplanausschnitt  
Fotos

### **Beschluss:**

Dem Verkauf der städtischen Liegenschaft Neustadt 62/64, Gemarkung Wetzlar, Flur 4, Flurstück 61/2 mit 134 qm, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 – 49, 35576 Wetzlar, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt

**50.600,00 €**

zuzüglich Wertermittlungskosten

**90,00 €**

und ist innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig.

Im Falle des Verzugs ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

2.

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 Erwerberin.

3.

Die Stadt Wetzlar behält sich an der zu veräußerten Liegenschaft ein auf 10 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, für den Fall dass innerhalb dieser Frist eine Weiterveräußerung erfolgt oder der Abbruch des Gebäudes beantragt wird.

Die Erwerberin hat im Hinblick auf das unter den genannten Voraussetzungen vereinbarte Wiederkaufsrecht das Gebäude nach Maßgabe des Bauzustandes zum Zeitpunkt der Veräußerung ordnungsgemäß zu unterhalten.

Für den Fall, dass infolge Nichterfüllung dieser Obliegenheit im Zeitpunkt der Ausübung des besagten Wiederkaufsrechts eine Wertminderung des Gebäudes eingetreten ist, verpflichtet sich die Erwerberin an die Stadt einen angemessenen Ausgleichsbetrag zu zahlen; dieser soll mit dem Kaufpreis verrechnet werden.

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

4.

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

5.

Der Notar verpflichtet sich, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn seitens der Verkäuferin bestätigt wird, dass die vollständige Kaufpreiszahlung erfolgt ist.

6.

In dem zu veräußernden Grundstück befindet sich ein Niederdruckgasnetzanschluss für die Versorgung des Gebäudes Neustadt 62/64 der enwag. Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches für die energie- und wassergesellschaft mbh, Wetzlar.

7.

Gemäß § 571 BGB sind folgende Mietverhältnisse durch die Käuferin zu übernehmen, falls diese bis zum Vertragsabschluss noch bestehen:

- Heinrich Ernst Habiger (1. Obergeschoss)
  - Elisabeth Ruckle und Lars Ott (2. Obergeschoss und Dachgeschoss)
- Ein schriftlicher Mietvertrag besteht zwischen Ruckle/Ott und der Stadt Wetzlar nicht. Nach rechtlicher Prüfung ist allerdings aufgrund der langjährigen Nutzungszeit von einem bestehenden Mietverhältnis auszugehen.

8.

Die Erwerberin verpflichtet sich zur Schaffung von Wohneinheiten für Obdachlose, wenn mindestens das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss frei zur Verfügung stehen.

Mindeststandards:

- 10 qm für einen alleinstehenden Erwachsenen
- 20 qm für ein Paar ohne Kinder (zusätzlich 10 qm pro Kind)
- Heizung

- WC (kann auch ein Etagen-WC für mehrere Einheiten sein)
  - Waschmöglichkeit mit kaltem und warmen Wasser (Waschbecken)
  - elektrische Beleuchtung
  - Steckdosen um eine einfache Kochstelle anzuschließen
- nicht dazu gehören Internetanschluss, Sat- oder Kabelfernsehen

Wetzlar, den 18.10.2016

Semler  
Bürgermeister

## Begründung:

Mit Grundstückskaufvertrag vom 26. März 2015, Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.02.2015, Drucksachen-Nr. 2304/14 – I/510, hat die Stadt Wetzlar unter anderem die Liegenschaft Hermannstraße 32 – 36 an die WWG veräußert. Gemäß Ziffer 11 dieser Beschlussfassung hat sich die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft verpflichtet, 2 Wohneinheiten an die Stadt Wetzlar zur Unterbringung von Obdachlosen zu vermieten.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH hat zwischenzeitlich die erworbene Liegenschaft umfassend modernisiert; Einweisungen passen nach Aussagen Wetzlarer Wohnungsgesellschaft nicht in die Mieterstruktur. Aus diesem Grunde soll die ursprüngliche Verpflichtung auf das Objekt Neustadt 62/64 übertragen werden. Das Gebäude Neustadt 62/64 wird durch die WWG für etwa 10 Jahre ertüchtigt/hergerichtet; die freien Wohneinheiten werden zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung stehen.

Das Ortsgericht Wetzlar hat zum Stichtag 16.09.2015 eine Verkehrswertermittlung vorgenommen und den Verkehrswert mit 50.600,00 € festgestellt.

### Eckdaten der Wertermittlung:

#### a) Ertragswertberechnung:

-Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete)	6.870,00 €
-Bewirtschaftungskosten (30 % der erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.061,00 €
-jährlicher Reinertrag	4.809,00 €
-Reinertragsanteil des Bodens 3,15 % von 16.750,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	- 544,38 €
-Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	4.264,62 €
-Barwertfaktor 3,25 % Liegenschaftszins bei 10 Jahren Rest- nutzungsdauer	<u>8,422</u>
-Ertragswert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	= 35.916,63 €
-Bodenwert 134 qm x 125,00 €/qm	+ 16.750,00 €
-vorläufiger Ertragswert	= 52.666,63 €
-besondere objektspezifische Merkmale	- 5.000,00 €
-Ertragswert:	<u>47.700,00 €</u>
	rd. <u>47.700,00 €</u>

b) Sachwertberechnung:

- Gebäudesachwerte insgesamt		<b>40.210,30 €</b>
-Sachwert der Außenanlagen	+	<u><b>6.000,00 €</b></u>
-Sachwert der Gebäude und Anlagen		<b>46.210,30 €</b>
-Bodenwert: 134 qm x 125,00 €/qm		<u><b>16.750,00 €</b></u>
-vorläufiger Sachwert:	=	<b>62.960,30 €</b>
-Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	<u><b>1,0</b></u>

-marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>62.960,30 €</b>
-besondere objektspezifische Merkmale	-	<u><b>5.000,00 €</b></u>
(marktangepasster) Sachwert	=	<b>57.960,30 €</b>
rd.		<b>58.000,00 €</b>

Das Ortsgericht hat in seiner Wertermittlung den Ertrags- und Sachwert gewichtet, wobei bei es sich bei dem betreffenden Objekt überwiegend um ein Ertragswertobjekt handelt. Der Verkehrswert wurde demzufolge mit **50.600,00 €** festgestellt.