



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	21.10.2016	0360/16 - I/107
--------------------------	------------	-----------------

### **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	17.11.2016		

### **Betreff:**

**Grundstücksverkauf  
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar**

### **Anlage/n:**

Lageplan  
Fotos  
Luftbild  
Bebauungskonzept

### **Beschluss:**

Dem Verkauf der städtischen Liegenschaft Schwalbengraben 110 – 114, Gemarkung Wetzlar, Flur 49, Flurstück 332/1 mit 5.151 qm und Flurstück 334 mit 383 qm sowie einer Teilfläche von ca. 5.500 qm des Flurstücks 31/5, zusammen ca. 11.034 qm, an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 – 49, 35576 Wetzlar, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis beträgt **1.470.373,60 €**  
und setzt sich wie folgt zusammen:

a) für das Flurstück 332/1 **1.320.000,00 €**  
(Wertermittlungsergebnis des

Ortsgerichts Wetzlar I vom 17.05.2016)

b) 103,20 €/qm für das Flurstück 334 mit 383 qm	39.525,60 €
c) 20,00 €/qm für eine Teilfläche von ca. 5.500 qm des Flurstücks 31/5	110.000,00 €
d) zuzüglich Wertermittlungskosten in Höhe von	848,00 €

2.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 1 Monat nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig und im Falle des Verzugs 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.

Die Erwerberin verpflichtet sich, auf dem zu veräußernden Grundstück Flurstück 332/1 entsprechend dem vorgelegten und abgestimmten Bebauungskonzept eine Wohnanlage (Mehrfamilienwohnhaus) innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu errichten und fertigzustellen.

Sofern die Erwerberin dieser Verpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, das Grundstück oder Teile hiervon ohne Einhaltung der Bauverpflichtung weiterveräußert werden, 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 Erwerberin. Die Rückübertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches ist ausgeschlossen.

5.

Im Zuge der laufenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ ist vorgesehen, die in anliegendem Lageplanausschnitt farbig dargestellte Teilfläche des Flurstückes 31/5 planungsrechtlich neu zu ordnen und als Stellplatz-/Grünfläche auszuweisen.

In diesem Bereich ist Gehölzbestand betroffen; die hier zuständige städt. Fachdienststelle (Stadtbetriebsamt) ist zu beteiligen.

Sofern eine Baugenehmigung vor Rechtskrafterlangung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ erfolgt, verpflichtet sich die Erwerberin gemäß § 33 Baugesetzbuch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuerkennen.

6.

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

7.

Mehr- oder Minderflächen bezüglich der aus dem Flurstück 31/5 zu veräußernden Teilfläche werden nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses unter Zugrundelegung des Bodenwertes von 20,00 €/qm entsprechend ausgeglichen.

8.

Die auf dem zu veräußernden Grundstück Flurstück 332/1 vorhandene Wohnanlage ist insgesamt an 33 Parteien vermietet.

Gemäß § 571 BGB verpflichtet sich die Erwerberin die bestehenden Mietverhältnisse zu übernehmen bzw. in diese einzutreten.

Eine Auflistung der bestehenden Mietverhältnisse wird dem Grundstückskaufvertrag beigelegt.

9.

Auf dem zu veräußernden Grundstück Flurstück 332/1 befindet sich ein Kanalschacht mit der Bezeichnung 36M 2001.

Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches.

10.

Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Flurstück 332/1 ein Niederdruckgasnetzanschluss sowie ein Wasserhausanschluss und Stromnetzanschluss für die Versorgung des Gebäudes Schwalbengraben 110 – 114.

Diesbezüglich verpflichtet sich die Erwerberin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches für die enwag, Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar.

11.

Bezüglich der Bodenbeschaffenheit/Gewährleistung ist folgende Regelung in den abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufzunehmen:

- (1) Die Verkäuferin haftet nicht für eine bestimmte Größe, Güte oder Beschaffenheit des Kaufobjektes, auch nicht für ein Recht oder eine Last, zu deren Entstehung oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist. Insbesondere übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr für die Beschaffenheit des Baugrundes (Bodentragfähigkeit) und für das Freisein des Kaufobjektes von etwaigen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die verkaufte Fläche nach den derzeitigen Kenntnissen teilweise von der Altablagerung „Am Schwalbengraben“ betroffen ist. Im Altflächenkataster ist dieser Altablagerung der Status Altlastverdächtige Fläche zugeordnet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind auf der verkauften Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt. (vgl. Anlage: Auszüge aus der Altflächendatei vom 26.07.2016). Die vorliegenden umfangreichen Gutachten und Berichte zur Altablagerung können bei Bedarf bei der Stadt Wetzlar Amt für Umwelt und Naturschutz eingesehen werden.
- (2) Der Käuferin ist darüber hinaus bekannt, dass schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Daher sind sowohl alle Aushubmaßnahmen als auch alle Maßnahmen zur Wiederherstellung von Freiflächen nach Fertigstellung der geplanten Gebäude gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Gutachterkosten übernimmt die Käuferin. Eine Kopie

der Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten der Verkäuferin zu übergeben.

- (3) Ergeben sich bei umwelttechnischen Untersuchungen und Aushubarbeiten konkrete Anhaltspunkte hinsichtlich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, die weitere Maßnahmen erfordern, so übernimmt die Verkäuferin und die Käuferin jeweils 50 % der hierdurch entstehenden Kosten. Dies gilt nicht für Kosten (z. B. Aushubarbeiten), die im Rahmen der Herrichtung für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch ohnehin angefallen wären. Eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin über den Kaufpreis hinaus ist ausgeschlossen. Die erforderlichen Maßnahmen sind nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Gießen) von den Vertragsparteien gemeinsam zu beauftragen. Die Verkäuferin beteiligt sich nicht an Kosten für Gefahrerforschungsmaßnahmen, die durchgeführt werden, ohne dass dies vom Regierungspräsidium Gießen gefordert wurde. Liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung solcher Maßnahmen vor und sind weitere Erkundungsmaßnahmen zur Abschätzung oder Bekämpfung der Gefahr oder ihres Umfangs nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erforderlich, beteiligt sich die Verkäuferin nach Maßgabe der vorstehenden Regelung auch an den Kosten für notwendige Maßnahmen zur weiteren Gefahrerforschung. Die Verpflichtung der Verkäuferin und ihre Kostenpflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z. B. § 24 Abs. 1 BBodSchG).
- (4) Zusätzlich beteiligt sich die Verkäuferin zu 50 % an den Mehrkosten, die durch die Verwertung/Beseitigung von Aushubmaterial entstehen, das entsprechend der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit > Z 2 klassifiziert wird. Gutachter- und Analysekosten sind keine Mehrkosten (zur Erläuterung: (Entsorgungskosten je Einheit für Aushubmaterial mit der Einstufung > Z 2 – Entsorgungskosten je Einheit für entsprechendes Aushubmaterial mit der Einstufung = Z 2 \* Gesamtmenge \* 0,5 = Kosten der Verkäuferin). Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin ist, dass sie von der Käuferin umgehend informiert wird, die Verwertung/Beseitigung im Einvernehmen der Vertragsparteien durchgeführt wird und der Verkäuferin alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin über den Kaufpreis hinaus ist ausgeschlossen. Kosten, die durch die Verwertung/Beseitigung von Materialien mit der Zuordnung <= Z 2 anfallen, trägt die Käuferin alleine.
- (5) Wird bei einer Unterkellerung der Gebäude natürlich anstehendes Grundwasser angeschnitten, das typische Belastungsparameter der Altablagerung aufweist (Chrom und LHKW), werden auch die hierdurch verursachten Mehrkosten (z. B. Abreinigung über eine Filteranlage) von der Verkäuferin zu 50 % getragen. Eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin über den Kaufpreis hinaus ist ausgeschlossen.
- (6) Die Kostentragungspflicht der Verkäuferin endet nach 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages.
- (7) Die vorstehenden Kostenregelungen sind abschließend und schließen eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung der Verkäuferin aus. Gleiches gilt für den vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Die vereinbarten Kostenregelungen sind im Übrigen auch in den Fällen anzuwenden, in denen die Verkäuferin unmittelbar gemäß § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch der Verkäuferin gegenüber der Käuferin oder ihrem

Rechtsnachfolger besteht. Im Falle der Weiterveräußerung hat die Käuferin (der Wiederverkäufer) die vorstehenden Verpflichtungen an den Zweiterwerber weiterzugeben und entsprechende Regelungen zu treffen sowie diesen wiederum gegenüber dessen eventuellen Rechtsnachfolgern entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten.

- (8) Der überwiegende Teil des Stadtgebietes von Wetzlar liegt innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen sollte die Käuferin hinsichtlich möglicher notwendiger Kampfmittelräumarbeiten eine Stellungnahme beim Regierungspräsidium anfordern.

Wetzlar, den 21.10.2016

gez. Semler

## Begründung:

### Allgemeines

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft beabsichtigt unter Inanspruchnahme des Kommunalen Investitionsprogramms (KIP) in Wetzlar-Dalheim eine Wohnanlage mit ca. 35 Wohneinheiten zu errichten.

Die städtische Liegenschaft „ Mehrfamilienhaus Schwalbengraben 110 – 114“ mit einer Größe von 5.151 qm ist nach näheren Untersuchungen hierzu geeignet und soll zu vorgenannten Zwecken an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft veräußert werden.

Seitens der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft ist vorgesehen, das geplante Neubauvorhaben im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms (KIP) zu realisieren und das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus in den Bestand zu integrieren.

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“, 2. Änderung (Rechtskraft 23.10.1991). Der Bebauungsplan wird derzeit geändert mit der Zielsetzung der Schaffung des Baurechtes für eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum an dem Berliner Ring. Gleichzeitig sollen weitere Baulücken und Brachflächen durch geänderte Festsetzungen als Bauland mobilisiert werden.

### Liegenschaft Schwalbengraben 110 - 114

Es handelt sich um eine freistehende, drei- und viergeschossige unterkellerte Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 32 Wohneinheiten, die im Jahre 1967 errichtet wurde. Eine umfassende Modernisierung erfolgte im Jahre 1998. Insgesamt verfügt die Wohnanlage über eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 1900 qm.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 11.05.2016 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert des Objektes mit **1.320.000,00 €** ermittelt.

### Eckdaten der Wertermittlung:

#### a) Ertragswert:

-Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)	105.872,64 €
-Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27 % der marktüblichen erzielbaren jährl. Nettokaltmiete)	= - 28.585,61 €
jährlicher Reinertrag	= 77.287,03 €
-Reinertragsanteil des Bodens 5,25 % von 531.583,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	= - 27.908,11 €
-Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 49.378,92 €
-Barwertfaktor (5,25 % Liegenschaftszins und 35 Jahren Restnutzungsdauer)	x 15,870
-Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 783.643,46 €
-Bodenwert (5.151 qm x 103,20 €/qm)	+ 531.583,00 €
-vorläufiger Ertragswert	= 1.315.226,46 €
-besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
-Ertragswert	= 1.315.226,46 €
	rd. 1.320.000,00 €

#### b) Sachwert

-Gebäudesachwerte insgesamt	1.542.319,20 €
-Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
-Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 1.552.319,20 €
-Bodenwert (5.151 qm x 103,20 €/qm)	+ 531.583,00 €

-vorläufiger Sachwert	=	2.083.902,20 €
-Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	<u>0,60</u>
-marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.250.341,32 €
-besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>0,00 €</u>
(marktangepasster) Sachwert	= rd.	<u>1.250.000,00 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Als Verkehrswert wurde durch das Ortsgericht Wetzlar I demzufolge der Ertragswert des Grundstückes mit 1.320.000,00 € festgestellt.

Für das mit zu veräußernde Flurstück 334 mit 383 qm (Parkplatzfläche) wird der der vorgenannten Wertermittlung zugrunde liegende Bodenwert in Höhe von 103,20 €/qm in Ansatz gebracht. Das Parkplatzgrundstück ist mit 1,70 €/qm bilanziert; es wird ein außerordentlicher Ertrag von 38.874,50 € erzielt.

Im Weiteren wird eine ca. 5.500 qm große Teilfläche des Flurstückes 31/5 mitveräußert, auf der die Anlegung von Stellplätzen vorgesehen ist. Die Herrichtung wird sich kostenaufwändig gestalten, da Zufahrten und Stellplätze so anzulegen sind, dass der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleibt.

Gegenwärtig handelt es sich um eine Grünfläche/Wiese, die zum Teil dem Außenbereich zuzuordnen ist. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ wird die betreffende Fläche neu geordnet, als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und in den Geltungsbereich aufgenommen. Aufgrund des mit der Anlegung der Stellplatzanlage verbundenen höheren Kostenaufwandes wurde mit der Käuferin ein Kaufpreis von 20,00 €/qm vereinbart. Die zu veräußernde Fläche ist mit 2,13 €/qm bilanziert; es wird ein außerordentlicher Ertrag von rd. 98.285,00 € gebildet.

#### Ablagerungen/Auffüllungen

Das Grundstück kann im nordwestlichen Bereich zum Teil von Altablagerungen betroffen sein. (Lehmabbau im 19. Jahrhundert und verfüllt). Diese Verfüllungen können einige Meter tief und womöglich schädlich sein. Die geplante Baumaßnahme ist durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz gutachterlich zu begleiten – Altlasten müssten saniert werden. Diesbezüglich wird eine Regelung gemäß Ziffer 11 des Beschlussantrages in den Grundstückskaufvertrag aufgenommen.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH hat bereits im Vorfeld auf ihre Kosten eine baugrund- und umwelttechnische Untersuchung des Areals (Flurstück 332/1) durchführen lassen.

Die diesbezüglichen Berichte/Untersuchungsergebnisse der UBeG Dr. Mands & Sauer GbR Wetzlar-Nauborn, vom 09.08.2016, haben nach Beurteilung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz keinen Einfluss auf den Kaufpreis und sind unkritisch.

Nicht untersucht wurde die mit zu veräußernde Teilfläche des Flurstücks 31/5, auf der die Anlegung von Stellplätzen vorgesehen ist.

#### **Geplante Neubaumaßnahme Schwalbengraben 116 - 120**

Nach dem vorgelegten und abgestimmten Baukonzept plant die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH auf der südlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 332/1 die Errichtung von 2 Gebäuderiegel (40,00 und 23,00 m lang und jeweils 12,00 tief) mit einer überbauten Fläche von ca. 900 qm.

Die Gebäude werden mit vier Geschossen und einem Untergeschoss mit Teilnutzung für 12 Stellplätze ausgebildet.

Insgesamt entstehen ca. 35 Wohneinheiten, aufgeteilt in 2 – 4 Zimmerwohnungen für 1 – 4 Personen und Wohnungsgrößen von 48 – 98 qm. Die Gesamtwohnfläche wird ca. 2.250 qm betragen.

Das geplante Bauvorhaben umfasst ein Kostenvolumen von etwa 5,5 Mio. Euro.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes wurde eine Förderung des Vorhabens in Höhe von etwa 3.690.000,00 € durch das Hessische Finanzministerium im Zuge des Kommunalen Investitionsprogrammes in Aussicht gestellt.