



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	24.07.2017	0646/17 - I/210
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.08.2017		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Grundstücksverkauf Ludwig-Erk-Straße
Erwerber Spar- und Bauverein EG, Wetzlar**

Anlage/n:

1 Lageplan

Beschluss:

Dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 545 qm aus dem insgesamt 573 qm großen städtischen Baugrundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück 42/3 Ludwig-Erk-Straße, an den Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG, Baumeisterweg 17 in 35576 Wetzlar, wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 135,00 €/qm
somit für ca. 545 qm = 73.575,00 €
2. Der Kaufpreis ist innerhalb von 2 Monaten nach Vertragsbeurkundung fällig. Im Falle des Verzuges, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.
3. Kommt der Erwerber seiner Zahlungsverpflichtung innerhalb von 3 Monaten nach Vertragsabschluss nicht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Rücktrittsrecht von dem

abgeschlossenen Kaufvertrag zu. Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

4. Der Erwerber verpflichtet sich, die Grundstücke innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tage der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen und dieses fertig zu stellen.

Kommt der Erwerber dieser Bauverpflichtung aus Gründen, die er selbst zu vertreten hat, nicht oder nicht fristgerecht nach, steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB an dem zu veräußernden Grundstück Flurstück 42/3 zu. Die Stadt Wetzlar behält sich vor, die Eintragung einer Rückkauflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches bezüglich des vorgenannten Wiederkaufsrechtes zu beantragen.

Des Weiteren steht der Stadt Wetzlar ein Wiederkaufsrecht zu, wenn der Erwerber das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren, ohne die Bauverpflichtung einzuhalten, weiterveräußert oder ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet wird.

Hinsichtlich des o.a. Wiederkaufsrechtes sichert der Erwerber der Stadt im Falle der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung oder bei beabsichtigter Weiterveräußerung ein Ankaufsrecht an dem Grundstück Flurstück 43/7 zu den hier dargelegten Konditionen zu. Eine dingliche Sicherung dieses Rechts erfolgt nicht.

5. Die anlässlich einer Rückübertragung bzw. Übertragung der Grundstücke auf die Stadt Wetzlar infolge Ausübung des Wiederkaufsrechtes bzw. des Ankaufsrechtes entstehenden Kosten und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Erwerbers. Die Rückübertragung/Übertragung erfolgt zu dem vorstehend aufgeführten Gesamtkaufpreis. Die Geltendmachung eines Zinsanspruches ist ausgeschlossen.
6. Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen, die anteiligen Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
7. Nach dem Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses werden Mehr- oder Minderflächen unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 135,00 €/qm entsprechend ausgeglichen.
8. 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.
9. In den betreffenden Grundstücken befinden sich keine Anschlüsse für Wasser, Strom und Gas. Diese sind durch den Erwerber zu gegebener Zeit bei der enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH zu beantragen und auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Die Kosten für die Herstellung des Kanalanschlusses werden zu gegebener Zeit von der Stadt Wetzlar gesondert in Rechnung gestellt.

10. Sollte sich die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen für die Aufstellung eines Straßenbeleuchtungsmastes ergeben, verpflichtet sich der Erwerber gemäß § 126 Baugesetzbuch, dieser Maßnahme zuzustimmen. Diesbezüglich ist zu gegebener Zeit ein unentgeltlicher Gestattungsvertrag mit der Stadt Wetzlar abzuschließen.

Wetzlar, den 24.07.2017

gez. Semler

Begründung:

Das im Beschlussantrag näher bezeichnete städtische Grundstück war zusammen mit dem Grundstück der Erbgemeinschaft Bepler (Gemarkung Wetzlar, Flur 19, Flurstück 42/3 und 43/4) im Ursprungsbebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“ als Gemeinbedarfsfläche für „Schulische Zwecke“ festgesetzt. Tatsächlich wird die Fläche jedoch als Kleingartenanlage genutzt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2014 wurde der Bebauungsplan geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Wetzlar Nr. 243 „Ludwig-Erk-Straße“, 1. Änderung, setzt nun beide Grundstücke als Wohngebiet fest.

Durch eine optimale Flächenausnutzung kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Insofern entspricht die Planung des Erwerbers den Vorgaben des Gesetzgebers zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten sowie den Bemühungen der Stadt Wetzlar, dem Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) folgend, die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten. Nach einem Termin mit der Erbgemeinschaft Bepler wurde vereinbart, dass eine gemeinsame Vermarktung der beiden Grundstücke aus Gründen der Vereinfachung sinnvoll ist und die Verhandlungen mit dem Kaufinteressenten durch die Stadt Wetzlar geführt werden können. Beide Grundstücke liegen zwischen zwei Richtwertzonen (Nr. 140 „Solmserstr.“ 150 €/m² und Nr. 790 „Nauborner Str.“ 120 €/m²) und sind derzeit keiner dieser beiden Richtwertzonen zugeordnet. Aus diesem Grund einigte sich die Stadt Wetzlar mit der Erbgemeinschaft Bepler, die Grundstücke zum Mittelwert von 135,00 €/qm an den Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG zu veräußern.

Der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG beabsichtigt auf den beiden Grundstücken Flurstück 42/3 (Stadt Wetzlar) und Flurstück 43/7 (Erbgemeinschaft Bepler) im Zuge des Mietwohnungsbaues ein Mehrfamilienhaus mit ca. 20 Wohneinheiten zu errichten.

Diesbezüglich wird sich der Spar- und Bauverein Wetzlar Weilburg eG verpflichten, die geplante Baumaßnahme in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren durchzuführen. Sofern der Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG dieser Verpflichtung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, steht der Stadt Wetzlar an den vorgenannten Grundstücken ein Wiederkaufs- bzw. Ankaufsrecht zu.

Eine dingliche Sicherung der Rechte wird nicht vorgenommen, da eine Vereinigung/Verschmelzung der Grundstücke im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch ungleichmäßige Belastungen im Grundbuch nicht möglich ist.

Das Grundstück Ludwig-Erk-Straße ist mit 15,00 € im städtischen Anlagevermögen bilanziert.