



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	17.05.2019	1342/19 - I/444
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.05.2019		
Bauausschuss	06.06.2019		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	12.06.2019		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Grundstücksverkauf
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Wetzlar**

Anlage/n:

Lagepläne und Bilder

Beschluss:

Dem Verkauf der nachstehend aufgeführten städtischen Liegenschaften

- **Phönixstraße 35/35A und 35B/35C**
Gemarkung Wetzlar, Flur 22, Flurstück 27/7,
2.967 qm
- **Wetzlarer Straße 127 – 139**
Gemarkung Nauborn, Flur 9, Flurstücke 17/2,
17/3 und 17/4, 1.734 qm
- **Eduard-Kaiser-Straße 30, 32 und 34**
Gemarkung Wetzlar, Flur 45, Flurstück 82 und
79/1, 1.176 qm
- **Hausertorstraße 42**
Gemarkung Wetzlar, Flur 9, Flurstück 3/2,
560 qm

- **Lauerstraße 1 A,**
Gemarkung Wetzlar, Flur 13, Flurstück 868/103,
606 qm
- **Frankfurter Straße 63**
Gemarkung Wetzlar, Flur 35, Flurstück 111/29,
1.595 qm
- **Brodschirm 6**
Gemarkung Wetzlar, Flur 14, Flurstück 335, 336
und 340/1, 132 qm

an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, Langgasse 45 -49, 35576 Wetzlar,
wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

1.

Der Kaufpreis für die Liegenschaften beträgt:

a)	
Phönixstraße 35/35A und 35B/35C	1.035.000,00 €
b)	
Wetzlarer Straße 127 – 139	474.000,00 €
c)	
Eduard-Kaiser-Straße 30, 32 und 34	503.000,00 €
d)	
Hausertorstraße 42	238.000,00 €
e)	
Lauerstraße 1 A	294.000,00€
f)	
Frankfurter Straße 63	264.000,00 €
g)	
Brodschirm 6	215.000,00 €
abzüglich	- 25.000,00 €
für die abzuschließende Fachwerksanierung	
Gesamtpreis:	<u>2.998.000,00 €</u>

2. Allgemeine Konditionen:

2.1

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig. Im Falle des Verzugs, der mit Ablauf dieser 2-Monatsfrist beginnt, ist der Kaufpreis mit 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

2.2

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.

2.3

Bei jedweder geplanten baulichen Änderung, Erweiterung, Umbau oder Sanierung am Gebäude, die unter die Baugenehmigungspflicht fallen, ist rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt über Einzelheiten des Verfahrens und dessen Inhalte herbeizuführen.

2.4

Die Notariats- und Grundbuchkosten, die Kosten eventuell erforderlicher Genehmigungen sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Erwerberin.

2.5

Bei den zu veräußernden Gebäuden handelt es sich um Mietwohngebäude. Die Erwerberin hat gemäß § 566 BGB in die bestehenden Mietverhältnisse einzutreten bzw. diese zu übernehmen. Auflistungen der bestehenden Mietverhältnisse werden dem abzuschließenden Kaufvertrag als Anlagen beigelegt.

2.6

Sollten bezüglich der zu veräußernden Liegenschaften die mit den Firmen techem oder Minol bestehenden Dienstleistungs- und Wartungsverträge vor Zeitablauf seitens der Erwerberin gekündigt werden, hat die Erwerberin eventuell entstehende Kosten zu tragen.

3. Besondere Konditionen zu den einzelnen Liegenschaften:

3.1

Phönixstraße 35/35A und 35B/35C

Zur barriereerleichterten Erreichbarkeit der Kita und des Kirchengrundstücks Magdalenenhäuser Weg 17A und 17B wurde eine öffentliche Zuwegung über das Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 22, Flurstück 27/7 gemäß der Darstellung in beigelegtem Lageplanausschnitt hergestellt. Diese öffentliche Zugänglichkeit muss auch künftig gewährleistet sein. Aus diesem Grunde ist an der farblich schraffiert dargestellten Zuwegung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Wetzlar in Abteilung II des Grundbuches einzutragen, wonach diese Fläche uneingeschränkt zur öffentlichen Nutzung als Fußweg zur Verfügung steht. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht obliegt der Erwerberin.

3.2

Wetzlarer Straße 127 - 139

Das zu veräußernde Grundstück Gemarkung Nauborn, Flur 45, Flurstück 17/2 wird von einer Kanalleitung des Abwasserverbandes Wetzlar tangiert. Diesbezüglich ist in Abteilung II des Grundbuches eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Abwasserverband Wetzlar einzutragen.

3.3

Eduard-Kaiser-Straße 30, 32 und 34

Der Erwerberin ist bekannt, dass es sich um ein Gebäude i. S. des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 28.11.2016 handelt, das gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG als Einzeldenkmal geschützt ist und den Genehmigungspflichten gemäß §§ 18 ff. HDSchG unterworfen ist.

3.4

Hausertorstraße 42

Der Erwerberin ist bekannt, dass es sich um das sogenannte „Aldefeld'sche Haus“ erbaut im Jahre 1775 handelt, das gemäß § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 26.11.2016 als Einzeldenkmal geschützt und den Genehmigungspflichten gemäß §§ 18 ff HDSchG unterworfen ist.

Die in beigefügtem Planausschnitt schraffiert dargestellte Fläche des städtischen Grundstücks Gemarkung Wetzlar, Flur 9, Flurstück 1/7 wird als Parkplatzfläche genutzt; diesbezüglich ist mit der Stadt Wetzlar ein Gestattungs-/Pachtvertrag abzuschließen.

3.5

Lauerstraße 1A

Das zwischen der Stadt Wetzlar und dem Familienzentrum e. V. seit dem 10.09.2012 bestehende Mietverhältnis ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften des § 566 Bürgerliches Gesetzbuch von der Erwerberin zu übernehmen.

Die Erwerberin verpflichtet sich, das zu übernehmende Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit (31.07.2022) um weitere 10 Jahre zu verlängern.

Die Erwerberin verpflichtet sich, dem Familienzentrum e. V. ein bis zum 31.07.2032 befristetes entgeltliches Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft einzuräumen, das in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit auf Kosten der Berechtigten zu verlangen, wenn das Mietverhältnis vom Mieter gekündigt wird oder von dem Vermieter aus Gründen gekündigt wird, die dem Mieter zuzuschreiben sind.

3.6

Frankfurter Straße 63

Der Erwerberin ist bekannt, dass es sich um ein Gebäude i. S. des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 28.11.2016 handelt, das gem. § 2 Abs. 1 HDSchG als Einzeldenkmal geschützt und den Genehmigungspflichten gemäß §§ 18 ff HDSchG unterworfen ist.

Das zwischen der Verkäuferin und einer sozialen Institution seit dem 11.08.1986 bestehende Mietverhältnis ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften des § 566 BGB von der Erwerberin zu übernehmen.

Die Erwerberin verpflichtet sich, das zu übernehmende Mietverhältnis bis mindestens 31.12.2030 bestehen zu lassen.

Die Erwerberin verpflichtet sich, der sozialen Institution ein bis zum 31.12.2030 befristetes entgeltliches Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft einzuräumen, das in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeit auf Kosten der Berechtigten zu verlangen, wenn das Mietverhältnis vom Mieter gekündigt wird oder vom Vermieter aus Gründen gekündigt wird, die dem Mieter zuzuschreiben sind

Auf dem zu veräußernden Grundstück befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. Diesbezüglich ist für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien.

3.7

Brodschirm 6

Es handelt sich um das älteste Fachwerkgebäude Wetzlars aus dem Jahre 1356; ein Gebäude, das gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 als Einzeldenkmal geschützt und den Genehmigungspflichten gemäß §§ 18 ff HDSchG unterworfen ist. Es liegt innerhalb der Altstadt Wetzlars, im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Historische Altstadt Wetzlar“ und unterliegt den besonderen Anforderungen der Ortssatzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989 (Baugestaltungssatzung).

Die Erwerberin verpflichtet sich, die seitens der Stadt Wetzlar begonnene Fachwerksanierung in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar durchzuführen bzw. abzuschließen.

3.8

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH verpflichtet sich, bezüglich der zum bereinigten Ertragswert zu veräußernden Liegenschaften Phönixstraße 35/35A und 35B/35C, Wetzlarer Straße 127 – 139, Hausertorstraße 42, Lauerstraße 1 A, Frankfurter Straße 63 und Brodschirm 6 in den nächsten 5 Jahren, gerechnet ab dem Tage des Besitzübergangs, keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch umlagefähige Modernisierungskosten zu begründen sind.

Wetzlar, den 17.05.2019

gez. Semler

Begründung:

Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.11.2018, Drucksachen-Nr. 1149/18 - I/379, unter anderem beschlossen, die im Beschlussantrag aufgeführten städtischen Liegenschaften an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft zu veräußern.

Der Magistrat wurde beauftragt, die erforderliche Vorlage zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen.

Eckdaten und Nutzung der einzelnen Liegenschaften

a)

Phönixstraße 35/35A und 35B/35C

Es handelt sich um zwei freistehende, dreigeschossige, vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten auf einem rd. 2.967 qm großen Grundstück, die im Jahre 1969 errichtet wurden. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 1.455 qm.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Wärmedämmung der Fassaden, Wärmedämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecken, Sanierung der Sanitäranlagen und –räume etc.) wurden im Jahre 2008 ausgeführt.

Das Gebäude ist komplett vermietet; die bestehenden Mietverhältnisse sind von der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH zu übernehmen.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 19.09.2018 ein Wertgutachten erstellt und einen Verkehrswert in Höhe von 1.110.000,00 € ermittelt, dem der Ertragswert zugrunde liegt. Angenommen wurde die marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmiete von 5,00 €/qm. Da die tatsächlichen Mieten teilweise unter diesem Betrag liegen, soll die Liegenschaft zu dem bereinigten Ertragswert in Höhe von 1.035.000,00 € an die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH veräußert werden, worauf sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH verständigt wurde.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH wird sich im Gegenzug im Rahmen einer Sozialcharta verpflichten, für die Bestandsmieter der Liegenschaft in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen sind.

b)

Wetzlarer Straße 127 – 139 in Wetzlar-Nauborn

Das freistehende, zweigeschossige und vollunterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss auf einem 1.734 qm großen Grundstück verfügt über insgesamt 11 Wohneinheiten und wurde im Jahre 1925 errichtet.

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 819 qm.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 12.10.2018 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes mit 495.000,00 € ermittelt.

Diesem Gutachten liegt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 4,50 €/qm zugrunde, die über der tatsächlich gezahlten Miete liegt. Auch hier wurde sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH darauf verständigt, den bereinigten Verkehrswert in Höhe von 474.000,00 € als Kaufpreis in Ansatz zu bringen und in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen sind.

c)

Eduard-Kaiser-Straße 30, 32 und 34

Es handelt sich um ein freistehendes, vollunterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden auf einem 1.176 qm großen Grundstück. Das im Jahre 1923 errichtete Gebäude besteht aus zwei giebelständigen, zweigeschossigen, verputzten Wohnhäusern mit Ecklinsen, verschieferten Giebeln und Fußwalmen, die über einen traufständigen Gelenkbau miteinander verbunden sind. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude verfügt über 9 Wohneinheiten und eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 779 qm.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 12.09.2018 einen Verkehrswert in Höhe von 503.000,00 € ermittelt, dem der Ertragswert des Mietwohngebäudes zugrunde liegt. Dieser Wert wird als Kaufpreis in Ansatz gebracht.

d)

Hausertorstraße 42

Bei der Liegenschaft handelt es sich um das im Jahr 1775 errichtete sogenannte „Aldefeld'sche Haus“, das gemäß des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Einzeldenkmal geschützt ist. Das auf einem 560 qm großen Grundstück befindliche Gebäude wurde im Jahre 1987 saniert und verfügt über eine Wohneinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 252 qm.

Derzeit wird das Gebäude im Rahmen „betreutes Wohnen“ genutzt.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 05.10.2018 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes mit 264.000,00 € ermittelt.

Diesem Gutachten liegt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 7,00 €/qm zugrunde, die über der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete liegt.

Auch hier wurde sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH darauf verständigt, den bereinigten Verkehrswert in Höhe von 238.000,00 € als Kaufpreis in Ansatz zu bringen und in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen sind.

e)

Lauerstraße 1 A

Das ursprüngliche Zweifamilienhaus Lauerstraße 1 A wurde im Jahre 2011 von der Stadt Wetzlar erworben und im Jahre 2012 zu einem Familienzentrum/Kindergarten umgebaut.

Das freistehende, zweigeschossige und vollständig unterkellerte Gebäude befindet sich auf einem 606 qm großen Grundstück und verfügt über die Nutzfläche von rd.

225 qm.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH wird sich in dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichten, das zu übernehmende Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit (31.07.2022) um weitere 10 Jahre zu verlängern. Um sicherzustellen, dass das Gebäude dauerhaft als Familienzentrum und Kindergarten genutzt werden kann, wird dem Familienzentrum e. V. ein entgeltliches Nutzungsrecht an der Liegenschaft eingeräumt, das durch Eintragung einer Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 08.10.2018 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes mit 313.000,00 € ermittelt.

Diesem Gutachten liegt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 7,00 €/qm zugrunde, die über der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete liegt.

Auch hier wurde sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH darauf verständigt, den bereinigten Verkehrswert in Höhe von 294.000,00 € als Kaufpreis

in Ansatz zu bringen und in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen sind.

f)

Frankfurter Straße 63

Es handelt sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und polygonalem Eckturm an der linken Fassadenseite auf einem 1.595 qm großen Grundstück. Das Gebäude wurde im Jahre 1911 errichtet, im Jahre 1986 saniert und steht unter Denkmalschutz.-

Das Gebäude verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 237 qm und ist an eine soziale Institution vermietet.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH wird sich in dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichten, das zu übernehmende Mietverhältnis bis mindestens 31.12.2030 bestehen zu lassen und darüber hinaus der sozialen Institution ein bis zum 31.12.2030 befristetes entgeltliches Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft einzuräumen, das durch Eintragung einer Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches dinglich gesichert wird. Hiermit soll sichergestellt werden, dass diese Liegenschaft weiterhin bzw. dauerhaft zur Nutzung dieser sozialen Institution zur Verfügung steht.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 05.10.2018 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes mit 268.000,00 € ermittelt.

Diesem Gutachten liegt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von 5,50 €/qm zugrunde, die über der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete liegt.

Auch hier wurde sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH darauf verständigt, den bereinigten Verkehrswert in Höhe von 264.000,00 € als Kaufpreis in Ansatz zu bringen und in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen vorzunehmen, die nicht durch Modernisierungsmaßnahmen zu begründen sind.

g)

Brodschirm 6

Bei der Liegenschaft Brodschirm 6 handelt es sich um das älteste Fachwerkgebäude Wetzlars aus dem Jahre 1356, das als Einzeldenkmal geschützt ist.

Es besteht aus drei Gebäudeteilen unterschiedlichen Alters mit drei Wohnungen, ist einseitig angebaut, dreigeschossig und vollständig unterkellert.

Die seitens der Stadt Wetzlar begonnene und noch nicht abgeschlossene Fachwerksanierung wird die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH auf ihre Kosten ausführen bzw. abschließen.

Das Gebäude verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 229 qm; das gegenwärtig bestehende Mietverhältnis ist von der Erwerberin zu übernehmen.

Das Ortsgericht Wetzlar I hat zum Stichtag 14.09.2018 ein Wertgutachten erstellt und den Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes mit 264.000,00 € ermittelt.

Diesem Gutachten liegt die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zwischen 5,85 €/qm und 6,50 €/qm zugrunde, die über der tatsächlich gezahlten Nettokaltmiete liegt.

Auch hier wurde sich mit dem Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH darauf verständigt, den bereinigten Verkehrswert i

n Höhe von 215.000,00 € abzüglich 25.000,00 € für die noch aufzuwendenden Sanierungskosten des Fachwerkes als Kaufpreis in Ansatz zu bringen.