

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-19/2022 2. Ergänzung

**Fachbereich:** Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	14.03.2024
OB Wernswig	15.03.2024
HAFI	19.03.2024
Stadtverordnetenversammlung	21.03.2024

---

## **Dorfentwicklung Wernswig; Genehmigung des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb des Objektes „Hauptstraße 35“**

### **a) Erläuterung:**

Im Zuge der Dorferneuerungsmaßnahmen ist u.a. geplant, die Dorfmitte Wernswig neu zu gestalten. Die Immobilie „Hauptstraße 35“, welche vor der Zwangsversteigerung im Eigentum des Landes Hessen – Fiskalerbschaften – gestanden hat, hätte in dieses Programm und die damit verbundenen Planungen integriert werden können.

Die Verwaltung stand bereits seit 2019 im Austausch mit der Immobilienverwaltung des Landes Hessen (LBIH) in Kontakt, hat dort das Kaufinteresse der Stadt Homberg (Efze) mehrmals bekundet und gemeinsam mit dem LBIH Lösungen gesucht, die einen Ankauf des Objektes durch die Stadt Homberg (Efze) ermöglichen.

Der direkte Erwerb der Immobilie gestaltete sich aufgrund der Vielzahl der grundbuchlich eingetragenen Belastungen als enorm schwierig und zuletzt als nicht umsetzbar, da eine Löschung dieser mit den Gläubigern seitens des Landes Hessen nicht vereinbart werden konnte.

Einzige Möglichkeit, die Immobilie zu erhalten, bei gleichzeitiger Löschung/Wegfall aller belastenden Eintragungen, wäre die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens, welches letztendlich dann auch durch das Land Hessen betrieben wurde. Nachteil dieses Verfahrens war, wie sich dann auch später beim Versteigerungstermin gezeigt hat, dass ein anderer Bewerber den Zuschlag als Meistbietender erhalten hat.

Das Gutachten, welches vom Land Hessen dazu in Auftrag gegeben wurde schließt mit einem Schätzwert von 10.300,00 € (22.07.2022). Die Zwangsversteigerung fand am 15.06.2023 vor dem Amtsgericht Fritzlar statt. Der Meistbietende hat mit einem Gebot von 27.500,00 € zzgl. Gebühren u.a. den Zuschlag erhalten.

Zu welchem Zweck der neue Eigentümer dieses Objekt erworben hat, ist offiziell nicht bekannt. Zwischenzeitlich wurden bereits Arbeiten am Gebäude vorgenommen, um die bauliche Sicherheit zu gewährleisten (z.B. Reparaturen am Dach), außerdem fand bereits die komplette Entsorgung von Müll, Unrat und alte Möbel statt.

Die gesamte Immobilie steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz, bauliche Maßnahmen und/oder Nutzungsänderungen sind daher grundsätzlich genehmigungspflichtig und benötigen die Zustimmung der Denkmalpflege.

Im Wertgutachten wird darauf hingewiesen, dass für die Immobilie ein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle des Landes Hessen als Altstandort - Branchenklasse 4 – hohes Gefährdungspotenzial – besteht.

*(Bedeutung: bestehen Nutzungsänderungs- oder sonstige Planungsabsichten ist eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich).* Bei der Wertfestsetzung wurde ein entsprechender Abschlag berücksichtigt.

Es ist damit zu rechnen, dass bei einer Verwertung des Objektes im Rahmen der Dorferneuerung umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen zur Entsorgung der Altlasten erforderlich werden.

Dem Beschluss des Magistrats vom 30.11.2023 folgend und auf vielfachen Wunsch des Stadtteils Wernswig hat die Stadt in den vergangenen Wochen den Kontakt mit dem neuen Eigentümer aufgenommen, das Interesse der Stadt am Erwerb des Hauses kommuniziert, mit dem Ziel, dass ein notarieller Kaufvertrag, unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze), am 25. Januar 2024 vor dem Notar Eckehard Lischka, Homberg (Efze), beurkundet werden konnte. Der Kaufpreis beträgt 125.000,00 € zzgl. Vertragsnebenkosten, geschlossen werden konnte.

#### **b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

#### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

Tatsächlich verfügbare Mittel:

#### **d) Beschlussvorschlag:**

Der Kaufvertrag Urkundenverzeichnis-Nr.: 2024/00024. vom 25. Januar 2024 des Notars Eckehard Lischka, Homberg (Efze), wird genehmigt. Das Objekt Hauptstraße 35 im Stadtteil Wernswig wird zum Kaufpreis von 125.000,00 € zzgl. Vertragsnebenkosten von der Kreisstadt Homberg (Efze) erworben.

#### **Anlage(n):**

1. 240110 - STVO-Vorlage - Lageplan und Luftbild