

Az: --

FB II BO/Lau

Datum 19.08.2024

Drucksachenummer 169/2024

| Beratungsfolge | TOP | Termin |
|----------------|-----|------------|
| Magistrat | | 16.09.2024 |
| OB Falkenstein | | 10.10.2024 |
| HuFa | | 31.10.2024 |
| StVerVers | | 21.11.2024 |

Betreff:

Verkauf des Anwesens Hohemarkstraße 31 in Königstein-Falkenstein

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Königstein verkauft das Grundstück Hohemarkstr. 31, Gemarkung Falkenstein, Flur 4, Flurstück 122/4, 665 m² samt aufstehenden Gebäuden an den Meistbietenden. Ein Mindestgebot im Preisbereich von ca. 1.010.000,00 EUR ist wünschenswert.

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 02.04.2024 wurde das Erbbaurecht an o.g. Grundstück samt aufstehenden Gebäuden zum Kaufpreis von 322.700,00 EUR zuzüglich der Kaufnebenkosten durch die Stadt erworben. Der Kaufpreis basierte auf einem vom damaligen Erbpachtnehmer in Auftrag gegebenen Gutachten und beinhaltet Abschläge für Gebäudealter und Zustand.

Das Objekt ist wie folgt strukturiert:

1957 ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiertes und jetzt als Zweifamilienhaus genutztes Gebäude. Im Haus befinden sich 2 x 2 ZWs mit Küche und Bad, WFL im EG: 54,62 m², WFL im 1.OG: 55,4 m² sowie zur 1 ZW ausgebaute aber nicht genehmigungsfähige Räume im KG. 1966 wurde ein als EFH genutzter Anbau mit ca. 95 m² WFL errichtet. Im Spitzboden wurden über den Gesamtgebäudekomplex hinweg nochmals ca. 44,65 m² wohnlich ausgebaute aber ebenfalls nicht genehmigungsfähige Räume geschaffen.

Die beiden Wohneinheiten im Haupthaus sind vermietet und erbringen derzeit einen Jahresnettomietenertrag von insgesamt 12.207,00 EUR. Dies entspricht einer Nettomiete von durchschnittlich 9,24EUR /m²/Monat. Der EFH-Anbau steht derzeit leer.

Das Grundstück ist 665 m² groß. Der derzeitige Bodenrichtwert beläuft sich für das unbelastete Grundstück auf insgesamt 798.000 EUR (1.200,00 EUR/m²). Hinzu kommt der Gebäudewert.

Der Liegenschaft wird seitens des Gutachters, unter Berücksichtigung des Baualters und der bisher durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen ein gepflegtes Bauerscheinungsbild bescheinigt. Es gibt allerdings punktuellen Reparatur- und Sanierungsstau (z. Bsp. Erneuerung der in Teilen überalterten Elektroinstallation – 2 adrige Leitungen) und die Notwendigkeit der energetischen Ertüchtigung. Die Innenausstattung ist allgemein älteren Datums.

Lage und Struktur der Immobilie entsprechen eher nicht den von der Stadt derzeit favorisierten Kriterien für „bezahlbaren“, im Vermietungsbestand der Stadt zu haltenden Wohnungsbestand.

Weiterhin müssten, sofern die Immobilie im städtischen Bestand verbleiben sollte, zumindest im Einfamilienhaustrakt diverse Sanierungen/Renovierungen getätigt werden um einen Standard herzustellen, der eine längerfristige Vermietung ermöglicht.

Das Bauamt veranschlagt hierfür Kosten in Höhe von ca. 150.000,00 EUR. Der Zustand des Dachstuhl konnte nicht ohne Öffnung bzw. Beschädigung der Decke beurteilt werden. Sollten hier baulich Maßnahmen notwendig sein, kommt eine weitere Kostenposition in Höhe von 80.000,00 EUR hinzu.

Bei Verkauf der Liegenschaft wäre in jedem Fall ein Gewinn für die Stadt Königstein zu erzielen. Dieser müsste allerdings, aufgrund der Kurzfristigkeit des Verbleibs der Immobilie im städtischen Bestand, versteuert werden.

Das vom FD Immobilienmanagement vorgeschlagene Mindestgebot berechnet sich wie folgt:

| | |
|---|--------------------|
| Ankaufskosten Gebäude/Erbbauerecht inkl. der Kaufnebenkosten: | ca. 361.500,00 EUR |
| ./ Instandsetzungskosten EFH-Trakt : | ca. 150.000,00 EUR |
| <hr/> | |
| Gebäudewert ohne Sanierungen auch am vermieteten 2-FH Trakt | ca. 211.500,00 EUR |
| Zzgl. Bodenrichtwert: | 798.000,00 EUR |
| <hr/> | |
| Wünschenswerter Verkaufspreis: | 1.010.000,00 EUR |

Um Zustimmung zum Beschlussvorschlag wird gebeten.

In Vertretung

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlage
Lageplan Grundstück
Wertgutachten Bodenstedt elektronisch