

Az: --

FB II BO/MM

Datum 28.11.2023

**Drucksachenummer 249/2023**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		27.11.2023
OB Falkenstein		30.11.2023
OB Falkenstein		07.12.2023
HuFa		07.12.2023
StVerVers		14.12.2023

**Betreff:**

**Zustimmung zum Erwerb des Erbbaurechtes samt aufstehendem Gebäude am Grundstück „Hohemarkstr. 31“ in Falkenstein durch den Magistrat der Stadt Königstein**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Königstein als Erbbaurechtsgeber erwirbt das Erbbaurecht mit dem sich auf dem Erbbaugrundstück Hohemarkstr. 31 befindenden Gebäude zum Preis von 322.700,00 EUR zzgl. Kaufnebenkosten vom Erbbaurechtsnehmer zum Zweck der Löschung des Bestandserbbaurechtes und Weiterverkauf der Liegenschaft an einen Dritten.

**Begründung:**

Der noch bis 31.12.2055 bestehende Erbpachtvertrag erbringt eine Erbbauzinseinnahme in Höhe von 271,44 EUR p.a. Da keine Wertsicherungsklausel bzw. Staffeldvereinbarung existiert, ist eine Erhöhung dieses Ertrages nahezu unmöglich.

Die derzeitigen Erbbaurechtsnehmer (Erbengemeinschaft) möchten das Erbbaurecht veräußern und haben zu diesem Zweck ein Wertgutachten anfertigen lassen, welches den Sachwert des aufstehenden Gebäudes mit 322.700,00 EUR beziffert.

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 m<sup>2</sup>, WFL im 1.OG: 55,4 m<sup>2</sup>. sowie zur 1 ZW ausgebaute aber nicht genehmigungsfähige Räume im KG. 1966 wurde ein als EFH genutzter Anbau mit ca. 95 m<sup>2</sup> WFL errichtet. Im Spitzboden wurden über den Gesamtgebäudekomplex hinweg nochmals ca. 44,65 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute aber ebenfalls nicht genehmigungsfähige Räume geschaffen.

Die beiden Wohneinheiten im Haupthaus sind vermietet und erbringen derzeit einen Jahresnettomietetrug von insgesamt 12.207,00 EUR. Dies entspricht einer Nettomiete von durchschnittlich 9,24 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Die Vermietung wurde bis dato nicht von der Stadt genehmigt. Die Stadt hat ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht. Das Grundstück ist 665 m<sup>2</sup> groß. Der derzeitige Bodenrichtwert beläuft sich für das unbelastete Grundstück auf insgesamt 764.750,00 EUR (1.150,00 EUR/m<sup>2</sup>). 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 (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.

Daher schlägt die Stadt den Ankauf des Gebäudes, die Löschung des Erbbaurechtes und in kurzfristiger Zeitfolge den Wiederverkauf der dann nicht mehr mit dem Erbbaurecht belasteten Immobilie vor.

Zu berücksichtigen wären in diesem Fall die Kaufnebenkosten und der Verlust der Einnahmen aus Erbbauzins.

Ankaufspreis:	322.700,00 EUR
Kaufnebenkosten:	35.000,00 EUR
Erbbauzinsverlust:	8.700,00 EUR
<b>Gesamtkosten :</b>	<b>366.400,00 EUR</b>

Mittel für den Ankauf sind bislang nicht eingeplant.

In Anbetracht des hohen Bodenrichtwertes ist mit einem Veräußerungsgewinn nach Löschung des Erbbaurechtes zu rechnen.

Die Kosten für die anstehenden Sanierungen können derzeit nicht beziffert werden.

Um Zustimmung zum Beschlussvorschlag wird gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

Anlagen  
Lageplan Grundstück (siehe vorherige Vorlage)  
Wertgutachten Bodenstedt elektronisch