

Az: --

FB II Br/Bo/Us

Datum 15.06.2021

**Drucksachenummer 199/2021**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		21.06.2021
OB Falkenstein		24.06.2021
HuFa		01.07.2021
StVerVers		08.07.2021

**Betreff:**

**Ankauf des Gebäudes Servitutsweg 1 in Falkenstein, welches auf einem im Erbbaurecht vergebenen städtischen Grundstück erbaut wurde**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Königstein im Taunus kauft das o. g. Gebäude zum Preis von 380.000,00 EUR zuzüglich Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 44.000,00 EUR von den derzeitigen Erbbaurechtsnehmern des 523,0 m<sup>2</sup> großen Grundstückes zum Zwecke des Weiterverkaufes bzw. der erneuten Vergabe des Erbbaurechtes.

**Begründung:**

Das Bestandserbbaurecht läuft bis zum 31.07.2054, also noch 33 Jahre.

Der Erbbauzins beträgt derzeit 213,48 EUR p.a. Eine Erhöhung ist rechtlich nicht durchsetzbar.

Die derzeitigen Erbbaurechtsnehmer möchten das Haus, welches 1956 erbaut wurde und über ca. 140,0 m<sup>2</sup> WFL verfügt, verkaufen. Es liegt von dritter Seite ein Ankaufsangebot in Höhe von 380.000,00 EUR für das Gebäude einschließlich Erbbaurecht und in Höhe von 444.550,00 EUR für das Grundstück vor.

Die Stadt Königstein im Taunus müsste lediglich das Gebäude/Erbbaurecht erwerben. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Stadt, um aus diesem Ankauf einen Vorteil zu erlangen, einen Wiederverkaufspreis in Höhe von mindestens 868.550,00 EUR erzielen müsste, obwohl das Haus in nicht zeitgemäßem Bauzustand ist. Eine Grobeinschätzung der Sanierungs-/Modernisierungskosten beläuft sich auf ca. 200.000,00 EUR (150,0 m<sup>2</sup> á 1.000,00 EUR, Garage, Hoffläche, Garten 50.000,00 EUR).

Alternativ müsste ein neues Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben werden. Dies allerdings zu marktgerechten Konditionen. Bei einem Ansatz von 3 %, basierend auf dem Gesamtwertansatz für die Liegenschaft, ergibt sich ein monatlicher Erbbauzins in Höhe von 2.171,00 EUR. Eine zeitgemäße Wertsicherungsklausel müsste ebenfalls vereinbart

werden (Anpassung z. B. bei 5 % Veränderung des Verbraucherpreisindex bzw. im Abstand von 3 Jahren jeweils Anpassung analog der VPI-Veränderung). Unter Berücksichtigung des anstehenden Sanierungs-/Modernisierungsaufwandes ist es fragwürdig, ob entweder der genannte Kaufpreis oder der genannte Erbbauzins erzielbar ist.

Die Gesamtkosten für die Stadt in Höhe von voraussichtlich 624.000,00 EUR inklusive Sanierung, wobei die Sanierungskosten mit 200.000,00 EUR nur grob geschätzt sind, stehen im laufenden Haushalt 2021 nicht zur Verfügung. Eine Deckung dieses Aufwandes ggf. über eine außerplanmäßige Ausgabe wird nach Prüfung der Investitionsvorhaben nicht möglich sein, sodass ein Nachtragshaushalt aufzustellen ist. Nach dem Sitzungskalender 2021 wird eine Verabschiedung des Nachtragshaushaltes zeitlich kaum mehr möglich sein. Hinzu kommt noch die Genehmigungsfrist der Kommunalaufsicht von maximal 3 Monaten.

Um Entscheidung über den Ankauf wird gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister