

Az: --

FB II BO/MM

Datum 09.11.2021

**Drucksachenummer 321/2021**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		22.11.2021
OB Falkenstein		02.12.2021
HuFa		09.12.2021
HuFa		17.02.2022
StVerVers		03.03.2022

**Betreff:**

**Verkauf des im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks „Am Kocherfels 1“ in Falkenstein, Flur 4, Flurstück 149/36**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Königstein im Taunus verkauft das Grundstück „Am Kocherfels 1“ in Falkenstein, Flur 4, Flurstück 149/3, das derzeit im Erbbaurecht ist, zum Kaufpreis von 444.550,00 EUR an Herrn Robi Aharon.

**Begründung:**

Der Verkauf des Grundstücks „Am Servitutsweg 1“ wurde bereits mit Beschlussvorlage 101/2021 vorgeschlagen. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 06.05.2021 wurde der Antrag gestellt, stattdessen das Erbbaurecht auf dem Grundstück für bis zu 550.000,00 EUR zu erwerben. Daraufhin wurde beschlossen, die Beschlussfassung zurückzustellen, um zunächst die Wertverhältnisse mit einem Gutachten nochmals zu klären.

Folgende Schätzwerte ergeben sich aus dem nunmehr vorliegenden und in der Anlage beigefügten Gutachten des Sachverständigen Stephan Schlocker als Eckpunkte:

Bodenwert unbelastetes Grundstück:	545.000,00 EUR
Wert mit Belastung Erbbaurecht, Restlaufzeit 33 Jahre	290.000,00 EUR
Sachwert Bauwerke (Haus, Garage und Carport):	90.000,00 EUR
Gesamtwert Grundstück, Aufbauten und Erbbaurecht nach Marktanpassung	820.000,00 EUR

Zudem hat der Gutachter ermittelt, dass der Wert des Grundstücks bei Belastung mit einem neuen Erbbaurecht bei einem nach seiner Stellungnahme angemessenen Erbbauzins von 1% des Bodenrichtwertes (5.200,00 EUR Einnahme p.a.) auf 99 Jahre auf 300.000,00 EUR steigen würde.

Aus den ermittelten Werten, die nur geringfügig von den von der Verwaltung zuvor angesetzten Werten abweichen, ergibt sich folgende Betrachtung:

### **1. Rückerwerb des Erbbaurechts und des Bauwerkes und anschließender Verkauf**

Kaufpreis des Erbbaurechts und des Gebäudes	-380.000,00 EUR
Kaufnebenkosten ca. 10%	-38.000,00 EUR
Wert Erbbaurecht	0,00 EUR
Verkaufserlös	820.000,00 EUR
<b>Gesamterlös nach Abzug Erwerbskosten</b>	<b>402.000,00 EUR</b>

### **2. Rückerwerb des Erbbaurechts und des Bauwerkes und Neuvergabe Erbbaurecht**

Kaufpreis des Erbbaurechts und des Gebäudes	-380.000,00 EUR
Kaufnebenkosten ca. 10%	-38.000,00 EUR
Verkaufserlös	0,00 EUR
Wert Erbbaurecht Stichtag 17.08.21	290.000,00 EUR
Wertsteigerung Erbbaurecht (1% des Bodenrichtwertes, 99 Jahre)	10.000,00 EUR
<b>Gesamtbetrachtung Wertentwicklung</b>	<b>-118.000,00 EUR</b>

### **3. Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts an einen Dritten bei Aktualisierung Erbbauzins**

Verkaufserlös	0,00 EUR
Kaufpreis des Erbbaurechts und des Gebäudes	0,00 EUR
Kaufnebenkosten ca. 10%	0,00 EUR
Wert Erbbaurecht	290.000,00 EUR
Wertsteigerung Erbbaurecht durch Erbbauzinsanpassung (1% des RIWE, 33 Jahre)	125.000,00EUR
<b>Gesamtbetrachtung Wertentwicklung</b>	<b>415.000,00 EUR</b>

### **4. Vorgeschlagener Verkauf Erbbaurecht**

Verkaufserlös	444.550,00 EUR
Kaufpreis des Erbbaurechts und des Gebäudes	0,00 EUR
Kaufnebenkosten ca. 10%	0,00 EUR
Wert Erbbaurecht	0,00 EUR
<b>Gesamterlös</b>	<b>444.550,00 EUR</b>

Demnach stellt sich unter Ansatz der vom Gutachter ermittelten Werte der vorgeschlagene Verkauf als die wirtschaftlich günstigste Lösung dar. Um bei einem Erwerb des Erbbaurechts einen vergleichbaren wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen wie beim Verkauf des Grundstücks müsste der Verkaufserlös nochmals um etwa 50.000,00 EUR oberhalb des vom Gutachter ermittelten Marktwert des Grundstücks liegen, der bereits einen Marktanpassungsfaktor von 1,3 gegenüber den Richtwerten berücksichtigt. Zugleich läge das Risiko, gegebenenfalls nicht mehr den bereits gebotenen Kaufpreis aus der Summe von Erbbaurecht und Eigentum zu erzielen, bei der Stadt Königstein. Zudem zeigt bereits der langjährige Verkaufsversuch der aktuellen Erbbauberechtigten, dass der Markt mit den gegenwärtigen Kaufpreisen bereits weitestgehend ausgereizt ist.

Noch ungünstiger stellt sich dem gegenüber, die dritte denkbare Lösung dar, das Grundstück zu erwerben, das Haus grundlegend zu renovieren und zu vermieten. Die Renovierungskosten liegen nach grober Einschätzung bei ca. 200.000,00 EUR. Es wäre also anstelle der Erzielung eines Verkaufserlöses von 444.550,00 EUR eine Gesamtinvestition von ca. 618.000,00 EUR notwendig. Das Gebäude hat ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach Sanierung müsste daher eine Kaltmiete von 1.800,00 EUR bis 2.500,00 EUR erzielbar sein. Fraglich ist aber, aus Sicht des Liegenschaftsamtes, ob es Ziel der Stadt Königstein ist, Einfamilienhäuser im relativ hochpreisigen Sektor zu vermieten. Hier wäre mit den gleichen Mitteln in Höhe von über 1.060.000 EUR ein Kauf eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage mit günstigen, eventuell geförderten Mieten weitaus sinnvoller.

Um Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes an Herrn Robi Aharon wird daher gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister