

Az: --

FB II Bo/Us

Datum 09.04.2024

Drucksachenummer 86/2024

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		15.04.2024
HuFa		02.05.2024
StVerVers		16.05.2024

Betreff:

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Hochtaunus-Kliniken Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-Gesellschaft mbH, Königstein im Taunus, über Grundstück und Gebäude Woogtalstraße 6 in Königstein

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Königstein im Taunus schließt einen Erbbaurechtsvertrag mit der Hochtaunus-Kliniken Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-Gesellschaft mbH, Königstein im Taunus, Grundstück Gemarkung Königstein, Flur 14, Flurstück 79/1 mit 284,0 m² Fläche. Im Erbpachtvertrag inbegriffen ist das auf dem Grundstück stehende Gebäude mit ca. 303,0 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 Wohnungen und eine Lagerfläche (ca. 31,0 m²).

Begründung:

Das Haus hat momentan einen hohen Instandhaltungsstau. Eine Analyse des städtischen Bauamtes aus dem Jahr 2022 bezifferte diesen mit ca. 535.000,00 EUR.

Eine Rentabilität der Investition, sofern diese stadtseitig vorgenommen werden würde, ist aufgrund der mietrechtlichen Einschränkungen betreffend die Miethöhe der Bestandsmietverhältnisse, auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Das Sankt Josef Krankenhaus ist an einer Übernahme der Immobilie interessiert, um die Nutzung sukzessive und soweit möglich, wieder dem Bereich „Vergabe an Angestellte des Krankenhauses“ zuzuführen.

Die Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der momentanen Leerstände (2 Wohnungen und ein Lager) betragen derzeit: 22.540,00 EUR p.a.

Bei Abzug des o.g. Instandhaltungsstaus ergibt sich nach Berechnung des Immobilienmanagements folgender Wertansatz für die Liegenschaft:

Jahresnettomieteinnahmen bei Vollvermietung: 36.500,00 EUR x 35 = 1.277.200,00 EUR	
Abzügl. Instandhaltungsstau	535.000,00 EUR
	<hr/>
	742.500,00 EUR

Es wird ein Erbpachtzins in Höhe von 3 % dieses Wertansatzes, d.h. 22.275,00 EUR p.a. mit einer Wertsicherungsklausel bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 % vereinbart.

Weiterhin muss der Erbpachtnehmer ab Abschluss des Erbpachtvertrages alle Instandhaltungen, Sanierungen und Renovierungen am Gebäude übernehmen.

Die Laufzeit des Vertrages beträgt 99 Jahre.

Die Stadt erzielt mit dieser Vereinbarung den grundsätzlichen Verbleib der Immobilie im städtischen Eigentum bei gleichzeitiger Einsparung der aufgelaufenen Instandhaltungs-/Sanierungskosten und Sicherung angemessener laufender Einnahmen für den städtischen Haushalt.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlage
Lageplan