

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-112/2024
Zuständigkeit: Liegenschafts- und Friedhofsamt
Sachbearbeitung: Ralf Hartmann
Verfasser/in: Ralf Hartmann
Kostenstelle:
Status: öffentlich

eingereicht am: 04.04.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.04.2024	beschließend
Jugend- und Sozialausschuss	22.04.2024	vorberatend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	24.04.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.04.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	07.05.2024	beschließend

Betreff:

Vermarktung des Gebäudegrundstückes Georg-Glenz-Straße 9 in Michelstadt im Wege des Erbbaurechtes

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das städtische Gebäudegrundstück Gemarkung Michelstadt, Flur 6 Nr. 152/34, Georg-Glenz-Straße 9 im Wege des Erbbaurechtes zu einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 10.250,00 €/Jahr auf die Dauer von 80 Jahren zu vergeben.

Die Vergabe des Gebäudegrundstück im Wege des Erbbaurechtes wird öffentlich ausgeschrieben.

Die Bewerber haben der Stadt ein schriftliches Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Gebäudegrundstück einzureichen. Die städtischen Gremien werden aus den eingereichten Konzepten anhand des beschlossenen Kriterienkataloges eine Entscheidung treffen.

Das Nutzungskonzept muss beinhalten:

- Vorlage eines plausiblen und im Grundsatz genehmigungsfähigen Nutzungskonzepts für die Sanierung des denkmalgeschützten Wohngebäudes (Baubeschreibung mit Planentwurf).
- Die Grundsanie rung des Wohngebäudes muss innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss entsprechend des genehmigten Nutzungskonzeptes erfolgen.
- Das Wohngebäude, muss im Sinne des Spenders, Herrn Georg Glenz, Michelstädter Bürgern, die auf dem regulären Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, die Möglichkeit geben, preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.
- Bei Nichteinhaltung kann der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben werden.
- Vorlage einer Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vor Abschluss des Vertrages.

Kriterienkatalog	
------------------	--

Pflichtkriterien	Vorlage eines plausiblen und im Grundsatz genehmigungsfähigen Konzepts für die Nutzung und Sanierung des Wohngebäudes Georg-Glenz-Straße 9 in Michelstadt
Kriterien	<p>Mit dem Konzept muss gewährleistet werden, dass ausschließlich Wohnraum geschaffen wird. Das Wohngebäude soll im Sinne des damaligen Spenders, Michelstädter Bürgern, die auf dem regulären Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, die Möglichkeit geben, preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.</p> <p>5 Pkt.: 100 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 4 Pkt.: 75 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 3 Pkt.: 50 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 2 Pkt.: 25 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 1 Pkt.: 0 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau</p>
	<p>Die Höhe der Kaltmiete muss sich an der jeweiligen aktuellen Höhe der Mieltabelle für den Odenwaldkreis (Sozialgesetzbuch) orientieren. Die Tabelle wird von der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge sind vor Abschluss der Stadt vorzulegen.</p> <p>5 Pkt.: Ansatz der Kaltmietentabelle 4 Pkt.: Mietansatz 1 - 5 % über der Kaltmietentabelle 3 Pkt.: Mietansatz 6 - 10 % über der Kaltmietentabelle 2 Pkt.: Mietansatz 11 - 15 % über der Kaltmietentabelle 1 Pkt.: Mietansatz 16 - 20 % über der Kaltmietentabelle</p>

Begründung:

Historie des Wohngebäudes

Das Wohngebäude Georg-Glenz-Straße 9 wurde 1927 von der Stadt Michelstadt errichtet. Finanziert wurde das Gebäude unter anderem aus dem Nachlass des nach Amerika ausgewanderten Michelstädter Bürgers, Herrn George C. Glenz mit einem Beitrag in Höhe von 5.000 US-Dollar.

Zitate aus dem Schreiben des Bruders Christian Glenz vom 16.11.1926

„Als nun sein Testament geöffnet wurde, fanden wir, dass er für die Stadt Michelstadt 5.000 Dollar für wohltätige Zwecke hinterließ. Mein Bruder hatte keine weiteren Bedingungen für die Verwendung des Geldes gemacht, er überließ es den erwählten Beamten der Stadt Michelstadt über diese Summe zu verfügen, wie sie es am besten halten, und es da zu verwenden, wo es am nötigsten ist.“

Auszug aus dem Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.1926

„Vorbehaltlich weiterer Beschlussfassung sieht der Gemeinderat vor, aus den Mitteln der Stiftung (5.000 Dollar) ein Haus zur Unterbringung von Familien zu ermöglichen, bei deren Unterbringung die Hauseigentümer in der Regel Schwierigkeiten machen. Die eingehende Miete soll alljährlich nach dem Beschluss der Wohlfahrtsdeputation für Hilfsbedürftige an Weihnachten oder anderen Zeitpunkten in Form von Unterstützungen verwendet werden.“

Rechtliche Beurteilung

Eine Stiftung im rechtlichen Sinne besteht nicht, Gebäude und Grundstück befinden sich im Eigentum der Stadt Michelstadt. Aufgrund des genannten geschichtlichen Hintergrundes ist es das städtische Ziel, durch die Vergabe im Wege des Erbbaurechtes, das denkmalgeschützte Wohngebäude in einer zeitgemäßen Wohnqualität zu sanieren und auf weiterhin für soziale Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen.

Aktueller Planungsstand

Der vorhandene bestandskräftige Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ aus.

Das Grundstück wurde in dem rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Erbacher Straße / Friedhofstraße“ als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Im Baulastenverzeichnis beim Bauaufsichtsamt des Odenwaldkreises sind keine Baulasten für das Grundstück eingetragen.

Die Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises hat das Gebäude als Kulturdenkmal eingestuft.

Aktueller Bauzustand des Gebäudes – Gebäudeschätzung durch den Gutachterausschuss

Wenn auch das Gebäude von außen einen recht soliden Eindruck vermittelt, ist der Sanierungsbedarf doch erheblich. In dem Gebäude befinden sich keine zeitgemäßen sanitären Einrichtungen. Auch ist keine Zentralheizung vorhanden. Die Zimmer werden mit Einzelöfen beheizt. Elektroleitungen, Installationen und Fenster müssen komplett erneuert werden. Das Dach ist nicht gedämmt und vom Keller steigt Feuchtigkeit auf.

Um für das Gebäudegrundstück einen Verkehrswert (Marktwert) zu erhalten, haben wir mit Schreiben vom 31.01.2023 den Gutachterausschuss des Odenwaldkreises beauftragt, eine Verkehrswertermittlung vorzunehmen. Die Begehung des Gebäudes fand am 11.05.2023 statt.

Das Gutachten kann bei dem Liegenschaftsamt eingesehen werden.

Auszug aus der Schätzungsurkunde vom 25.05.2023

„Da das Wohnhaus ausschließlich als Vermietungsobjekt zu Wohnzwecken dient, ist der Verkehrswert aufgrund des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln. Infolge von Bauschäden sowie teilweise unterlassener Instandhaltung sind Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Hierbei handelt es sich um Mindestmaßnahmen zur Erzielung von ordnungsgemäßen normalen Wohnverhältnissen. Es sind mindestens folgende Arbeiten auszuführen:

Dacheindeckung

Erneuerung Fenster

Elektro- und Installationsarbeiten

Erneuerung der Sanitärinstallation

Einbau eines Heizsystems

Erneuerung Wand- und Bodenbeläge

Beseitigung Feuchtigkeitsschäden

Sanierung Treppenanlagen und Sandsteinsockel“

Die Gutachter gehen pauschal von Sanierungskosten in Höhe von ca. 745.000,00 € aus.

Verkehrswertermittlung

Gebäudeertragswert	571.887,00 €
Grundstückswert	135.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	706.887,00 €
abzüglich Sanierungskosten	745.000,00 €
Negativer Ertragswert	- 38.113,00 €

zuzüglich Bauplatzreserve unbebauter Grundstückssteifläche
 539 qm x 225,00 €/qm = 121.275,00 €
 Verkehrswert (Marktwert) 83.162,00 €“

Fazit

Das Gebäudegrundstück Georg-Glenz-Straße 9 hat nach der Schätzung des Gutachterausschusses einen negativen Marktwert bzw. beträgt 0,00 €. Nur durch die Möglichkeit einer Neubebauung entlang der Michael-Haas-Straße kommt der vorgenannte Marktwert zustande. Die Bebauung muss aber mit der Denkmalspflege abgestimmt werden.



Aktueller Vermietungsstand des Gebäudes (Stand März 2024)

Aufgrund des genannten Bauzustandes sind nur zwei Wohneinheiten vermietet:

Wohnung 1	63,50 qm	Leerstand	keine Vermietung möglich
Wohnung 2	53,16 qm	vermietet	Jahresmieteinnahmen 1.780,00 €
Wohnung 3	39,98 qm	vermietet	Jahresmieteinnahmen 2.400,00 €
Wohnung 4	44,45 qm	Leerstand	keine Vermietung möglich
Wohnung 5	39,98 qm	Leerstand	keine Vermietung möglich

Vermarktungsmodell - Erbbaurecht

Aufgrund des ermittelten Marktwertes durch den Gutachterausschuss sowie den genannten geschichtlichen Hintergrund schlagen wir vor, das Gebäudegrundstück Gemarkung Michelstadt, Flur 6, Nr. 152/34, Georg-Glenz-Straße 9 = 1.139 qm, im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben.

Die Stadt bleibt weiterhin Grundstückseigentümerin und hätte dadurch auch in Zukunft Einfluss auf die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Wohngebäudes. Der Erbbaurechtsvertrag sollte auf die Dauer von 80 Jahren abgeschlossen werden. Grundlage ist hierbei die festgelegte Nutzungsdauer bei einem Mehrfamilienhaus nach der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Anstelle eines einmaligen Kaufpreises zahlt der zukünftige Erbbauberechtigte der Stadt einen jährlichen Erbbauzins für das Gebäudegrundstück, sodass laufende Einnahmen aus dem Grundstück der Stadt zufließen.

Erbbaurecht - Kurzinformation

Gesetzesgrundlage	Erbbaurechtsgesetz 1919
Erbbauberechtigter	Natürliche oder juristische Person
Dauer des Erbbaurechtes	Verhandlungssache
Erbbauzins	4 % aus dem Verkehrswert des Grundstückes
Öffentliche Lasten/Vertragskosten	Erbbauberechtigter
Verkauf oder Belastung des Erbbaugrundstückes	Nur mit Zustimmung des Eigentümers
Beendigung und Verlängerung des Erbbaurechtes dem Gebäude auf den Eigentümer über.	Nach Zeitablauf geht das Grundstück mit
	Entschädigung 2/3 des Gebäudeverkehrswertes, alternativ Vertragsverlängerung (Regelfall)

Berechnung der Erbbauzinsen

Für die Berechnung des Erbbauzinses wird nur der Bodenwert zugrunde gelegt. Der Gebäudewert wird aufgrund des negativen Ertragswertes unentgeltlich übertragen.

Grundstücksgröße: 1.139 qm x 225,00 €/qm (Bodenwert laut Schätzungsurkunde) = 256.275,00 €

256.275,00 € x 4 % = 10.250,00 €/Jahr

Der Erbbauzins hat eine Laufzeit von zunächst zehn Jahren, danach wird er an die sich verändernden Lebenshaltungskosten angepasst (Grundlage: Statistisches Bundesamt).

Ausschreibung

- Erbbauzins = 10.250,00 €/Jahr
- Vertragslaufzeit = 80 Jahre
- Übernahme sämtlicher Vertragsnebenkosten
- Vorlage eines plausiblen und im Grundsatz genehmigungsfähigen Nutzungskonzepts für die Sanierung des denkmalgeschützten Wohngebäudes (Baubeschreibung mit Planentwurf).
- Die Grundsanie rung des Wohngebäudes muss innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss entsprechend des genehmigten Nutzungskonzeptes erfolgen.

- Das Wohngebäude, muss im Sinne des Spenders, Herrn Georg Glenz, Michelstädter Bürgern, die auf dem regulären Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, die Möglichkeit geben, preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.
- Bei Nichteinhaltung kann der Erbbaurechtsvertrag aufgehoben werden.
- Vorlage einer Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vor Abschluss des Vertrages
- Die Entscheidung über das Nutzungs- und Sanierungskonzept erfolgt anhand des beschlossenen Kriterienkataloges.

Kriterienkatalog	
Pflichtkriterien	Vorlage eines plausiblen und im Grundsatz genehmigungsfähigen Konzepts für die Nutzung und Sanierung des Wohngebäudes Georg-Glenz-Straße 9 in Michelstadt
Kriterien	<p>Mit dem Konzept muss gewährleistet werden, dass ausschließlich Wohnraum geschaffen wird. Das Wohngebäude soll im Sinne des damaligen Spenders, Michelstädter Bürgern, die auf dem regulären Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, die Möglichkeit geben, preisgünstigen Wohnraum zu nutzen.</p> <p>5 Pkt.: 100 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 4 Pkt.: 75 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 3 Pkt.: 50 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 2 Pkt.: 25 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau 1 Pkt.: 0 % der Wohnräume dient dem sozialorientierten Wohnungsbau</p>
	<p>Die Höhe der Kaltmiete muss sich an der jeweiligen aktuellen Höhe der Mieltabelle für den Odenwaldkreis (Sozialgesetzbuch) orientieren. Die Tabelle wird von der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge sind vor Abschluss der Stadt vorzulegen. Die Tabelle (01.01.2023) ist in der Anlage beigelegt.</p> <p>5 Pkt.: Ansatz der Kaltmietentabelle 4 Pkt.: Mietansatz 1 - 5 % über der Kaltmietentabelle 3 Pkt.: Mietansatz 6 - 10 % über der Kaltmietentabelle 2 Pkt.: Mietansatz 11 - 15 % über der Kaltmietentabelle 1 Pkt.: Mietansatz 16 - 20 % über der Kaltmietentabelle</p>

Zeitplan

Frühjahr 2024

Die beiden noch vorhandenen Mietparteien erhalten eine schriftliche Kündigung (Kündigungsfrist 1 Jahr). Die nächsten freiwerdenden städtischen Wohnungen werden den Mietern als Ersatz angeboten.

Ausschreibung des Gebäudegrundstück im Wege des Erbbaurechtes. Abgabefrist: 4 Wochen

Sommer 2024

Die eingegangenen Nutzungskonzepte werden den städtischen Gremien vorgelegt. Eine Entscheidung (Beschluss) erfolgt anhand der Auswertung durch den beschlossenen Kriterienkatalog.

Herbst 2024

Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrages, in dem die Auflagen des Nutzungskonzeptes (Sanierungsverpflichtung, Sozialbindung u.a.) eingearbeitet werden.

Protokollierung des Erbbaurechtsvertrages.

Anzeige

Vergabe eines städtischen Gebäudegrundstückes in Michelstadt im Wege des Erbbaurechtes

Die Stadt Michelstadt vergibt das unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus Georg-Glenz-Straße 9 in Michelstadt auf die Dauer von 80 Jahren.

Auf dem Grundstück mit einer Größe von 1.139 qm steht ein im Jahr 1927 massiv errichtetes Mehrfamilienhaus

(5 Wohneinheiten) mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 240 qm. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Wohngeschoss sowie einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohngebäude sowie die Wohnräume mit den sanitären Einrichtungen haben eine einfache Ausstattung und bedürfen einer umfassenden Grundsanierung.

Interessenten müssen der Stadt ein Nutzungs- und Sanierungskonzept (Baubeschreibung mit Planentwurf) bis zum 00.00.2024 einreichen. Die Stadtverordnetenversammlung wird über das Nutzungskonzept anhand des beschlossenen Kriterienkataloges entscheiden.

Über Inhalt und Form des Nutzungskonzeptes sowie über den Inhalt des Kriterienkataloges erteilt das Liegenschaftsamt unter den Rufnummern 06061 / 74-142 oder 74-153 (vormittags) oder unter hartmann@michelstadt.de Auskunft.

Das Gebäudegrundstück kann nach telefonischer Anmeldung unter den vorgenannten Telefonnummern an den folgenden Terminen besichtigt werden:

Donnerstag, den 00.00.2024 in der Zeit von 14.00 - 18.00 Uhr

Donnerstag, den 00.00.2024 in der Zeit von 14.00 - 18.00 Uhr

Das Nutzungskonzept ist bis zum 00.00.2024 an den Magistrat der Stadt Michelstadt, - Liegenschaftsamt -, Frankfurter Straße 3, 64720 Michelstadt, einzureichen.





Personalressourcen:

Liegenschaftsamt

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen aus Erbbauzinsen

Anlage(n):

1 Unterhaltungskosten Odenwaldkreis