



Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

Beschlussvorlage

Nr: 2011/169

Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen
Bearbeiter: Hubert Schindler
Aktenzeichen:

Veräußerung des Erbpachtgrundstückes Gemarkung Hallgarten, Flur 1, Flurstück 78, Jungferweg 11, Größe 1771 m² an die Eheleute Walden

Verfahrensgang

Termin

Magistrat	31.10.2011
Stadtverordnetenversammlung	07.11.2011

Beschlussantrag

Der Veräußerung des Erbpachtgrundstückes Jungferweg 11 in der Gemarkung Hallgarten, Flur 1, Flurstück 78, Größe 1771 m² an die Eheleute Walden zum Preis von 140 € pro m², gesamt 247.940 € wird zugestimmt. Dementsprechend wird ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht „Stephan“ nicht ausgeübt.

Finanzielle Auswirkungen

Außerordentlicher Ertrag in Höhe von 247.939 €

Begründung

Die Stadt Oestrich-Winkel ist bemüht, Grundstücke aus alten Erbpachtverträgen mit niedrigem Erbpachtzins zu veräußern, da diese unwirtschaftlich sind.

Das Ehepaar Walden, welches auch schon im Bieterkreis für das Teilerbbaurechtsgrundstück „Hübner“ war, ist an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, das Erbbaugrundstück zu erwerben. Im Vorfeld sind offenbar Verhandlungen mit den Erbbauberechtigten Stephan geführt worden, die nach Auskunft von Herrn Walden erfolgreich waren. Das auf dem Grundstück aufstehende Haus ist in keinem guten Zustand und soll abgerissen werden, das Ehepaar Walden plant, wie auch schon auf dem Grundstück „Hübner“ vorgesehen, einen Neubau.

Am 29.9 fand im Rathaus ein Gespräch mit den Verkäufern sowie dem Käufer statt, in dem die jeweiligen Standpunkte bzw. Interessen dargelegt wurden.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Eheleute Walden einen maximalen Kaufpreis von 140 € pro m² bereit sind zu zahlen.

Die Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

Variante Verkauf des Erbbaurechtsgrundstückes:

Verkaufserlös für 1771 m²/140 € pro Quadratmeter 247.940 €

Verzinst mit 3 % auf die Restlaufzeit von 53 Jahren: Zinserlös 939.794 €

Gesamtsumme: 1.187.734 €

Variante Beibehaltung des Erbbaurechtsvertrages:

Erbpachtzins derzeit: 1.011,24 €

53 Zahlungen, jeweils verzinst mit 3%, und eine durchschnittlichen Anpassung des Erbpachtzinses von +2% pro Jahr:

Gesamterlös: **201.449 €**

Ein Verkauf des Grundstückes nach Ablauf der Erbpacht, bei einem angenommenen (derzeitigen) Bodenrichtwert von 300 € pro m² könnte theoretisch zu einer weiteren Einnahme in Höhe von 531.300 € führen, zusammen mit den angefallenen Erbpachtzinsen ergibt sich eine

Gesamtsumme von 732.749 €.

Fazit:

Auf Grund der erheblichen Differenz von rd. **455.000 €** zwischen den beiden Varianten ist der Verkauf des Erbbaurechtgrundstückes zu empfehlen. Der Preis pro m² bewegt sich in dem Rahmen, der in den letzten 2 Jahren von Erbbauberechtigten gezahlt wurde, nämlich zwischen 135 und 150 €.

Anlagen

Lageplan
Schreiben

29.11.2011

Gesehen:

Gesehen:

Bereichsleiter

FB Finanzen

Dezernatsleiter