

TOP:

Viernheim, den 08.01.2016

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	941-122/123
Diktatzeichen:	Str
Drucksache:	VL-5-2016/XVII 1. Ergänzung
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	21.01.2016	

Beschlussvorlage

Städtisches Grundstück Flur 3 Nr. 1803, Mathilde-Franziska-Anneke-Str. 7, 428 m²; Abschluß eines Kaufvertrages

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) beschließt, das städtische Grundstück Flur 3 Nr. 1803, Mathilde-Franziska-Anneke-Str. 7, 428 m², zum Preis von 92.500,- € an die Eheleute Werner und Cornelia Faschingbauer zu verkaufen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Mit Vertrag vom 09.06.1993 wurde den Eheleuten Andrew und Heidi Brown ein Erbbaurecht am städtischen Grundstück Flur 3 Nr. 1803, Mathilde-Franziska-Anneke-Str. 7, 428 m², eingeräumt. Vertraglich wurde vereinbart, daß die Erbbauberechtigten das Grundstück innerhalb von sieben Jahren zum Preis von 200,- DM/m² (102,26 €/m²) erwerben können.

Von dieser Option wurde kein Gebrauch gemacht.

Das Erbbaurecht endet am 30.06.2092; der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.629,80 €/Jahr.

Im Rahmen eines von einer Gläubigerbank gegen die Eheleute Brown betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens sind die Eheleute Werner und Cornelia Faschingbauer per Zuschlagsbeschluss vom 26.09.2003 Eigentümer des Hauses geworden und in das Erbbaurecht eingetreten.

Die Eheleute Faschingbauer haben bei der Verwaltung zu Beginn diesen Jahres nach den Konditionen für den Kauf des Erbbaugrundstücks nachgefragt.

In der Vergangenheit, zuletzt zweimal im Jahr 2011, haben die städtischen Gremien für ein bebautes, mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück einen Quadratmeterpreis verlangt, der sich aus dem Mittelwert von seinerzeit vereinbartem Kaufpreis und dem aktuellen Bodenrichtwert ergab.

Der seinerzeitige Kaufpreis hätte 102,26 €/m² betragen. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 330,- €/m². Hieraus resultiert ein Mittelwert von 216,13 €/m². Unter Zugrundelegung der Grundstücksgröße von 428 m² ergibt dies einen möglichen Kaufpreis von 92.503,64 €; gerundet 92.500,- €.

Den Eheleuten Faschingbauer wurde daher vorbehaltlich der Gremienzustimmung ein Kaufpreis von 92.500,- € signalisiert. Sie wären hiermit einverstanden. Eine Finanzierungsbestätigung wurde vorgelegt.

Der Kaufpreis stellt einen Kompromiss zwischen Verkäufer- und Käuferinteressen dar.

Durch den Verkauf verzichtet die Stadt die nächsten 76 Jahre auf jährliche Einnahmen, kann jedoch den erzielten Kaufpreis unmittelbar als Finanzierungsmittel einsetzen.

Bei Betrachtung des Barwertes des Erbbauzinses (= abgezinster Gesamtbetrag des Erbbauzinses bezogen auf die Restlaufzeit) errechnet sich bei einer Zinsannahme von 3% ein Betrag von rund 78.400,- €
von 5% ein Betrag von rund 51.300,- €.

Um den aktuellen Wert des Grundstücks für die Stadt zu komplettieren, ist zum Barwert noch der (auf die Restlaufzeit 76 Jahre) abgezinste Bodenwert hinzuzurechnen. Es ergibt sich bei einer Zinsannahme von 3% ein Betrag von rund 14.900,- €
von 5% ein Betrag von rund 3.500,- €.

Zusammengefasst stellt das Grundstück für die Stadt somit aktuell bei einer Zinsannahme von 3% einen Wert von rund 93.300,- €
von 5% einen Wert von rund 54.800,- €
dar. Selbst bei der Annahme, dass das Zinsniveau auf die Gesamtlaufzeit von 76 Jahren mit durchschnittlich 3% sehr niedrig bleiben sollte, entspricht der Kaufpreis nahezu dem ermittelten abgezinster Grundstückswert (Differenz 800,- €). Sollte der Zinsdurchschnitt von 3% auf 76 Jahre nicht erzielt werden und höher ausfallen, hat die Stadt bei einem Verkauf des Grundstücks zum Preis von 92.500,- € auf jeden Fall einen finanziellen Vorteil.

Der Magistrat wird sich in seiner Sitzung am 18.01.2016 mit der Angelegenheit befassen; über das Ergebnis wird berichtet werden.