

TOP: _____

Viernheim, den 06.10.2011

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	941-122/123
Diktatzeichen:	Str
Drucksache:	VL-100-2011/XVII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	27.10.2011	

Beschlussvorlage

**Städt. Grundstück Flur 18 Nr. 900/1, Franz-Marc-Str. 4, 392 m²;
Abschluß eines Kaufvertrages**

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuß (Wirtschaftsförderung) beschließt, das städtische Grundstück Flur 18 Nr. 900/1, Franz-Marc-Str. 4, 392 m², zum Preis von 250,- €/m², mithin 98.000,- €, an die Eheleute Klaus und Theresia Metzger, Franz-Marc-Str. 4, Viernheim, zu verkaufen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Mit Vertrag vom 28. März 1984 wurde den Eheleuten Klaus und Theresia Metzger ein Erbbaurecht am städtischen Grundstück Flur 18 Nr. 900/1, Franz-Marc-Str. 4, 392 m², eingeräumt. Vertraglich wurde vereinbart, dass die Eheleute Metzger das Grundstück innerhalb von sieben Jahren zum Preis von 180,- DM/m² erwerben können.

Von dieser Option wurde kein Gebrauch gemacht.

Das Erbbaurecht endet zum 28.02.2083; der derzeitige Erbbauzins beträgt 2.279,28 €/Jahr.

Die Eheleute Metzger haben vor Kurzem bei der Verwaltung vorgesprochen und den Erwerb des Erbbaugrundstücks beantragt.

In der Vergangenheit -zuletzt im März diesen Jahres- haben die städtischen Gremien für ein bebautes, mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück in der Nord-West-Stadt einen Quadratmeterpreis von 250,- € verlangt. Dieser Wert basiert auf dem aufgerundeten Mit-

telwert aus dem seinerzeit vereinbarten Kaufpreis von 92,- €/m² und einem aktuellen Bodenpreis von 400,- €/m².

Den Eheleute Metzger wurde daher vorbehaltlich der Gremienzustimmung ein Kaufpreis von 250,- €/m² signalisiert; sie wären hiermit einverstanden.

Der Kaufpreis von insgesamt 98.000,- € stellt einen Kompromiß zwischen Verkäufer- und Käuferinteressen dar.

Durch den Verkauf verzichtet die Stadt die nächsten 71 Jahre auf jährliche Einnahmen, kann jedoch den erzielten Kaufpreis unmittelbar als Finanzierungsmittel einsetzen.

Der Käufer hat für die Finanzierung des Kaufpreises eine höhere Zinslast zu tragen, als bei Beibehaltung des Erbbauzinses (der zur Zeit gültige Erbbauzins entspricht einer Verzinsung von rund 2,3% des Kaufpreises).

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 67 T€, bei 5% von rund 44 T€.

Um den aktuellen Wert des Grundstücks für die Stadt zu komplettieren, ist zum Barwert noch der abgezinste Bodenwert (abgezinst auf die Restlaufzeit 71 Jahre) hinzuzurechnen. Es ergibt sich bei einer Zinsannahme von 3% ein Wert von rund 18 T€, bei 5% von rund 5 T€.

Addiert stellt das Grundstück für die Stadt somit aktuell bei einer Zinsannahme von 3% einen Wert von rd. 85 T€ und bei 5% von rd. 49 T€ dar. Selbst bei der Annahme, dass das Zinsniveau auf die Gesamtlaufzeit von 71 Jahren mit 3% sehr niedrig bleiben sollte, hat die Stadt bei einem Verkauf des Grundstücks zum Preis von 98.000,- € somit einen finanziellen Vorteil.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 24.10.2011 mit der Angelegenheit befasst; über das Ergebnis wird berichtet werden.