



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Verkauf des bebauten Grundstückes Weinauring 10, Flurstück- Nr. 2437 der Gem Zittau, nach öffentlicher Ausschreibung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	10.09.2020	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	24.09.2020	Entscheidung				
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.11.2020	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	02.12.2020	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, SächsGemO, ErbbauRG, VwVKomGrV
Bereits gefasste Beschlüsse	keine
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.506100; 11135.289210
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erlöse aus der Veräußerung unbeweglicher Vermögensgegenstände; Rückstellungen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahr 2021
Aufwendungen			
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	<u>57.900 €</u> entspr. dem Wert für Grund und Bo- den zzgl. ¼ des Gebäudewertes		<u>57.900 €</u>

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Für das Grundstück Weinauring 10 existierte ein Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1936. Dieser wurde mit einer Laufzeit von 80 Jahren abgeschlossen und endete somit im Jahr 2016. Die übliche Verlängerung konnte den Erbbauberechtigten nicht angeboten werden, da die Mitglieder der Erben-gemeinschaft nicht auffindbar waren. Nach Ablauf der Frist von drei Jahren (Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtsvertrages) wurde das Erbbaurecht durch das Grundbuchamt gelöscht. An dessen Stelle tritt der Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten. Die Entschädigung beträgt nach dem Wortlaut des damaligen Vertrages drei Viertel des gemeinen Wertes der Bauten und Anlagen zur Zeit des Ablaufes des Erbbaurechtes.

Das Grundstück wurde treuhänderisch durch die Wohnbaugesellschaft Zittau mbH verwaltet. Ende des Jahres 2007 zogen die letzten Mieter aus. Seitdem steht das Gebäude leer. Im Jahr 2018 über-nahm das Referat Liegenschaften und Vermessung das Objekt in Eigenverwaltung, u.a. um den Ver-kauf vorzubereiten.

Das Grundbuch ist insofern bereinigt, dass in Abteilung II lediglich der Entschädigungsanspruch für dreizehn namentlich benannte Erben eingetragen ist. Dieser ist nach Aussagen der Rechtspfleger beim Grundbuchamt, als auch beim Nachlassgericht erst löscher, wenn alle Erben und Erbes- Erben gefunden und ggf. Pflugschaften für unbekannte Beteiligte bestellt wurden. Aus heutiger Sicht ist das nicht leistbar. Daher beabsichtigt die Stadt Zittau den Anteil des Kaufgeldes, der auf das Gebäude entfällt und den Erben zustünde, auf einem Rückstellungskonto zu verwahren. Der Käufer wird von den Forderungen im Kaufvertrag freigestellt, muss aber den Grundbucheintrag akzeptieren, solange keine andere Lösung gefunden wird.

Nach Ausschreibung und Besichtigung des Grundstückes haben acht Interessenten ein Gebot abge-geben.

Eines hob sich hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises deutlich von den anderen ab. Jedoch teilten die Bieter nach Beschlussveröffentlichung mit, dass sie von einem anderen Verfahren ausgegangen seien.

Um die Chancengleichheit zu wahren, wurden alle acht Interessenten nochmals aufgefordert, ihr endgültiges und verbindliches Maximalgebot im verschlossenen Umschlag bis zu einem festen Termin einzureichen.

Neben einer Absage gingen drei Angebote fristgerecht und in der gewünschten Form ein. Ein weiterer Interessent teilte mit, dass er kein Nachgebot abgeben wolle, dass aber sein ursprüngliches Angebot weiterhin gelte.

Da es nochmals Klärungsbedarf zur Verfahrensweise gab, wurden die Einsendungen nicht geöffnet und den verbliebenen Interessenten in Abstimmung mit dem Ältestenrat des Stadtrates eine Nach-frist gesetzt.

Der durch ein Gutachten ermittelte Verkehrswert zzgl. der Gutachterkosten beträgt 71.500 Euro.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, das bebaute Grundstück Weinauring 10, Flurstück- Nr. 2437 der Gem. Zittau mit einer Größe von 740 m², nach Ausschreibung an die Meistbietenden Herr Požár und Frau Požárová, wohnhaft in Zittau, zu dem Gebotspreis in Höhe von 110.100 Euro zzgl. der vertragsbedingten Nebenkosten zu veräußern. Im Vertrag wird eine Investitionsverpflichtung aufgenommen.

Die Käufer werden, in dem zu schließenden notariellen Kaufvertrag, von dem im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Entschädigungsanspruch der ehemaligen Erbbauberechtigten (Erbengemeinschaft) freigestellt. Der Betrag wird durch die Stadt Zittau auf einem Rückstellungskonto verwahrt.

Eine Belastungsvollmacht zur Eintragung von Grundschulden in das Grundbuch vor Eigentumsumschreibung wird bei Bedarf erteilt. Es gelten dafür die Bestimmungen des Abs. IX der VwV kommunale Grundstücksveräußerung.