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

S t a d t r a t d e r G r o ß e n K r e i s s t a d t Z i t t a u

Beschluss zur Veräußerung von Garagengrundstücken an der Friesen-, Hain- und Roseggerstraße gemäß des Beschlusses des Stadtrates - Nr. 184/2020 vom 29.04.2021.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	15.09.2022	Vorberatung				
Verwaltungs- und Finanzausschuss	17.11.2022	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	23.02.2023	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, SächsGemO, KomGrVwV
Bereits gefasste Beschlüsse	SR- Beschluss NR. 184/2020 vom 29.04.2021
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

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

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Minderung Mieteinnahmen			ca. 30.900 €/a
Entschädigung Leitungsrechte	1.020 €	1.020 €	
zuzügl. geschätztem Bewirtschaftungsaufwand			
Erträge	199.000 €	199.000 €	-

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Beschluss vom 29.04.2021 (Nr. 184/2020) eröffnete u.a. die Möglichkeit - bei deren Interesse - gesamte Garagenkomplexe an die bisherigen Nutzer zu veräußern. Ein Zittauer Großvermieter hat den Antrag gestellt, den Grund und Boden zu den Komplexen an der Hainstraße, der Friesenstraße und der Roseggerstraße erwerben zu wollen. Bei den Standorten Hain- und Friesenstraße bestehen z.B. bezüglich der Ein- und Ausfahrten und der Regenentwässerung enge Verknüpfungen zu den anderen, auf Einzelverträgen mit der Stadt Zittau basierenden, Garagen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die gesamte Fläche des Standortes zu veräußern und die bestehenden Verträge an den Käufer zu übergeben. Insbesondere bei der Regenentwässerung gibt es einen hohen Reparaturrückstau.

Der für die Grundstücke durch ein Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert beträgt insgesamt 199.000 Euro. Dabei wurde der Bodenwert analog den im Stadtgebiet von Zittau gelegenen Gewerbeflächen ausgewiesen. Wegen der notwendigen Teilung für die Straßenfreihaltefläche und die damit entstehende Grundstücksverkleinerung wäre eine Minderung des Kaufpreises vorzunehmen. Da der Preis für die Teilung dem Minderungsbetrag entspricht, werden die Teilungsmessungskosten durch die Stadt Zittau getragen.

Garagenkomplex	Flurstück(e)-Nr.	Fläche	Anzahl der Garagen (WOGENO/ privat)	Bemerkung
Friesenstraße	T.v. 2025/15 2031/4 2025/14	ca. 8.680 m² 644 m² 1.245 m²	265/60 entspr. 325	Teilungsmessung notwendig
Hainstraße	876/3	1.630 m²	16/24 entspr. 40	
Roseggerstraße	1716/2	6.645 m²	149/5 entspr. 154	dingl. Sicherung Regen- und Abwasserleitungen notw.-> Entschädigung 1.020 € (nicht im GA berücksichtigt)

Im Auftrag des Verwaltungs- und Finanzausschusses wurde bei den Interessenten die Bereitschaft zur Kaufpreiserhöhung nachgefragt. Diese bekennen sich weiterhin zum Erwerb zu dem Preis in Höhe des ermittelten Verkehrswertes.

Das Verkehrswertgutachten liegt zur Einsicht für die Stadträte im Stadtratsbüro aus.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, die gesamten Garagenkomplexe

1. an der Friesenstraße, gelegen auf einer Teilfläche vom Flurstücke- Nr. 2025/15 mit einer Größe von ca. 8.680 m², dem Flurstücke- Nr. 2025/14 mit einer Größe von 1.254 m² und dem Flurstück- Nr. 2031/4 mit einer Größe von 644 m² alle Gemarkung Zittau, bebaut mit 325 Garagen
2. an der Hainstraße, gelegen auf dem Flurstück- Nr. 876/3 der Gem. Zittau mit einer Größe von 1.630 m², bebaut mit 40 Garagen
3. an der Roseggerstraße, gelegen auf dem Flurstück- Nr. 1716/2 der Gemarkung Zittau mit einer Größe von 6.645 m², bebaut mit 154 Garagen

an den Antragsteller (gemäß Anlage 1) zu einem Kaufpreis in Höhe von 199.000 Euro zu veräußern. In die bestehenden Garagenverträge tritt der Käufer ein. Die Vermessungskosten sind im Kaufpreis enthalten und werden durch die Stadt Zittau daraus beglichen. Die sonstigen vertragsbedingten Nebenkosten sind vom Käufer zu tragen. Die notwendigen dinglichen Sicherungen der Regen- und Abwasserleitungen für die Stadt Zittau sind im Rahmen der Veräußerung zu regeln.
Im Kaufvertrag soll für den Fall der Veräußerung eine Mehrerlösklausel aufgenommen werden. Sollten die Grundstücke innerhalb von 10 Jahren einer höherwertigen Nutzung (z.B. Wohnbebauung) zugeführt werden, ist eine Nachzahlung an die Stadt Zittau zu leisten, die der Differenz des zukünftigen, zu dem heute festgestellten Verkehrswert (9 €/m²) an dem jeweiligen Standort entspricht.

Im Bedarfsfall wird eine Belastungsvollmacht in Höhe des Kaufpreises unter Beachtung der Einschränkungen der KomGrVwV erteilt.