

Datum: 15.06.2021

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich Oberbürgermeister
Fachbereich Finanzverwaltung

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	14.06.2021	nicht öffentlich				
Ortschaftsrat Jößnitz	30.06.2021	nicht öffentlich				
Finanzausschuss	01.07.2021	nicht öffentlich				
Ältestenrat	05.07.2021	nicht öffentlich				
Stadtrat	13.07.2021	öffentlich				

Inhalt Grundstücksverkehr (Verkauf Teil von Flurstück 4/8, Gemarkung Jößnitz)

Grundlage: Hauptsatzung der Stadt Plauen

Beraten und abgestimmt: Ortschaftsrat Jößnitz

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:

Verantwortlich für Durchführung: Fachbereich Finanzverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen genehmigt den Verkauf einer Teilfläche von Flurstück 4/8, Gemarkung Jößnitz, Gesamtgröße 18.357 m², Schloßstr. 2, 08547 Jößnitz („Schloß Jößnitz“) in einer Größe von ca. 1.080 m², vorbehaltlich amtlicher Vermessung, an Constanze und Jörg Schmidt, 08547 Jößnitz, zum Preis von vorläufig 140.000,00 EUR sowie die Belastung des Kaufgegenstandes mit Grundpfandrechten vor Eigentumsübergang bis zur Höhe der Gesamtinvestitionssumme (Belastungsvollmacht).

Sachverhalt:

Das Schloss Jößnitz war von 1998 bis zum 31.12.2020 an einen Betreiber verpachtet, der das Pachtverhältnis zum 31.12.2020 gekündigt hat.

Mit Pachtvertrag vom 21.12.2020 wurde das Grundstück ab 01.01.2021 mit Zustimmung des Ortschaftsrates Jößnitz vom 27.01.2021 und des Finanzausschusses vom 18.02.2021 an die o.g. Kaufinteressenten verpachtet. In dem Pachtvertrag wurde den Kaufinteressenten gleichzeitig ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht eingeräumt.

Der Verkehrswert des Grundstücks beläuft sich gemäß Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Vogtlandkreis vom 31.03.2021, bei einem dort angenommenen Grundstücksanteil von vorläufig 180 m² (Gebäudegrundfläche) auf 129.000,00 EUR.

Wertmindernd waren u.a. festgestellte Bauschäden und Instandhaltungsmängel in Höhe von 125.000,00 EUR (brutto), im Einzelnen

Instandhaltungsmangel Fenster	18.000,00 EUR
Wasserschaden Keller	10.000,00 EUR
Fassade	60.000,00 EUR
Heizungsanlage (Kessel)	20.000,00 EUR
Modernisierung der Gästezimmer	17.000,00 EUR

die unter Annahme eines pauschalen steuerlichen Abschlages von 25 % als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Ertragswertberechnung eingeflossen sind.

Die Anwendung der Systematik des Gutachtens auf die nunmehr vorgesehene Verkaufsfläche von ca. 1.080 m², die auch die Umfassungsmauer, einen Wegstreifen davor und einen Teil der Zuwegung beinhalten soll (s. Flurkarte), ergibt einen Verkehrswert von vorläufig 140.000,00 EUR. Mehr- oder Minderflächen, die ggf. durch die Katastervermessung entstehen, sollen mit 12,00 EUR/ m² ausgeglichen werden.

Das vorhandene Inventar, soweit es aus öffentlichen Mitteln finanziert wurde, soll aufgrund seines fortgeschrittenen Alters nicht gesondert in Rechnung gestellt werden.

Der Verkauf soll unter 2 Bedingungen erfolgen:

1. Die allgemeine Zugänglichkeit der das Gebäude umgebenden Freifläche einschließlich des Weges außerhalb der Umfassungsmauer für alle Besucher der öffentlichen Parkanlage, wobei eine zeitweise Einschränkung der Nutzung, insbesondere bei Eis- und Schneeglätte, zulässig ist, wird durch Eintragung einer entsprechenden beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Plauen gesichert.
2. Zugunsten der Stadt Plauen wird ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zusätzlich zum sowieso (nach aktueller Gesetzeslage) bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 17 Sächsisches Denkmalschutzgesetz bestellt.

Die Bindefristen der Fördermittel, die im Zuge der Sanierung des Gebäudes in den Jahren 1993-1998 eingesetzt wurden, betragen 15 Jahre und sind abgelaufen.

Ein öffentliches Angebot des Grundstücks vor dem Verkauf gemäß Abschnitt V. der „Verwaltungsvorschrift des SMI über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung)“ vom 13.04.2017 ist aufgrund des bestehenden Pachtvertrages mit den Käufern, des dort vereinbarten zusätzlichen schuldrechtlichen Vorkaufsrechtes, des Verkaufs zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert und der o.g. Zusatzbedingungen entbehrlich.

Der Verkauf des Grundstücks bedarf gemäß § 90 Abs. 3 Nr. 2 SächsGemO, besonderer regionalgeschichtlicher und baugeschichtlicher Wert des Gebäudes, der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde für die Stadt Plauen. Mit Schreiben vom 29.04.2021 hat der Landrat des Vogtlandkreises auf Anfrage mitgeteilt, dass die Genehmigung des Verkaufs auf Basis der vorgesehenen Verfahrensweise in Aussicht gestellt wird.

Anlage Flurkarte

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		111.573,78 / 0,00	
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro		209.858,99 / 140.000,00	
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja (Einzahlung)
-----------------------	---

Veränderung zum Planansatz				<input checked="" type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt		Nummer	<input checked="" type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition
					<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste
					<input type="checkbox"/> Z-Liste	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit			
2021	111.573,78			111305		
<input checked="" type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit			
2021	209.858,99			111305		

Ralf Oberdorfer
Unterschrift liegt im Original vor
