

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/665/2011**

Datum: 27.10.2011

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Verkauf Grundstück Leibnizstraße 1a

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	17.11.2011	Entscheidung
----------------	------------	--------------

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, das bebaute und Grundstück Leibnizstraße 1a, Flur 6 Gemarkung Eberswalde, Flurstück 1100, zum Kaufpreis in Höhe von 148.900,00 € zu veräußern.

Boginski
Bürgermeister

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand
a) Ergebnishaushalt:					
2012	Ertrag	11.17	493100	70.000	148.900
2012	Aufwand	11.17	593100	70.000	168:147
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2012	Einzahlung	11.17	682100	70.000	148.900
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die jährliche Abschreibung beträgt 892,50 € An dem Gebäude besteht erheblicher Modernisierungsrückstand. Durch den Verkauf spart die Stadt Eberswalde die Kosten für Dach- und Schornsteinreparatur, Erneuerung der Elektroinstallation und diverser erforderlicher Kleinreparaturen.					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Eberswalde ist Eigentümerin des Grundstücks Leibnizstraße 1a.

Das Grundstück hat eine Größe von 3.234 qm und ist mit einem ehemaligen Wohngebietswaschhaus bebaut.

Im Jahr 1998 wurde ein Gewerbemietvertrag für ein Gebäudeteil abgeschlossen. Die aktuelle Miete beträgt inklusive Betriebskosten monatlich 800,28 €. Im Jahr 2002 wurde der restliche Gebäudeteil vermietet. Die aktuelle Miete beträgt inklusive Betriebskosten monatlich 1.565,81 €

Das Gebäude weist einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Bauschäden und Mängel treten u. a. an den Schornsteinköpfen und –einfassungen und am Dach auf. Ein Kostenangebot vom September 2011 weist eine Summe für Reparaturarbeiten in Höhe von 15.597,68 € aus. Die Elektroinstallation ist in einem Bereich technisch völlig überaltert.

Mit beiden Mietern wurden einzeln Gespräche dahingehend geführt, dass die Stadt Eberswalde das Grundstück veräußern möchte und den Mietern nach Vorlage eines Verkehrswertgutachtens jedem für seinen Nutzungsbereich oder alternativ das gesamte

Grundstück an einen der Mieter zum Kauf anbietet. Sofern die Mieter kein Interesse am Grundstückskauf haben, sollte die öffentliche Ausschreibung zum Verkauf erfolgen. Das erstellte Verkehrswertgutachten weist einen Wert in Höhe von 176.000,00 € für das komplette Grundstück aus. Der Wert unter der Fiktion der Teilung beträgt 148.900,00 €, davon entfallen 76.000,00 € auf den einen Teil des Grundstücks/Gebäudes und 72.000,00 € auf den anderen Teil.

Die Wertdifferenz zur Veräußerung des kompletten Grundstücks ergibt sich aus der Tatsache, dass bei einem Teilverkauf durch die Käufer eine Brandwand zwischen beiden Nutzern zu errichten ist sowie Ver- und Versorgungsleitungen zu trennen sind. Dieser Sachverhalt wurde durch Abschläge gegenüber der Veräußerung des Gesamtgrundstücks im Gutachten berücksichtigt.

Ein Mieter ist nicht am Kauf interessiert.

Der andere Mieter hat die Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und der Stadt Eberswalde ein Kaufangebot in Höhe von 148.900,00 € unterbreitet unter dem Aspekt, dass auch er künftig die Gebäudeteilung vornehmen wird.

Der verbleibende Mietvertrag wird durch den Käufer übernommen.

Für die Stadt Eberswalde entfallen bei einem Verkauf des Gesamtgrundstücks gegenüber der Veräußerung eines Teilgrundstücks die Vermessungskosten.

Es wird eingeschätzt, dass bei Veräußerung nur eines Gebäudeteils an den Mieter die Veräußerung des anderen Gebäudeteils an einen Dritten kaum umzusetzen ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle Grundstücksgeschäfte und Vergaben im öffentlichen Teil der Ausschüsse und der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden. In den entsprechenden Beschlussvorlagen werden alle schutzwürdigen Daten von einzelnen Personen, wirtschaftliche Verhältnisse betreffende Angaben, Namen und Adressen nicht aufgenommen und insofern anonymisiert. Die Stadtverordneten haben die Möglichkeit, die konkreten Angaben zu den schutzwürdigen Daten im Liegenschaftsamt einzusehen und zu hinterfragen. Im Zweifelsfall besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Sitzung die Nichtöffentlichkeit herzustellen und die Daten den Stadtverordneten zu benennen.