Drucksache 11/0362/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 7. September 2022

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 15.09.2022

Verkauf von Wohnungen, städtisches Erbbaugrundstück, Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Nr. 683, Kirchstraße 2, Wohnungen Nrn. 1 und 12
(bisherige Drucksachen 10/1026/1 bis 7)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Verkauf des Wohnungserbbaurechtes an der Wohnung Nr. 12, das sich auf dem städtischen Erbbaugrundstück Weiterstadt, Flur 2, Nr. 683, Kirchstraße 2, befindet, wird zugestimmt. Das Wohnungserbbaurecht wird von der „Bauen für Generationen AG“ mit einem Kaufvertrag zu einem Preis von 160.650,00 € an Frau Mageda Subih, wohnhaft Wedekindweg 7, 64293 Darmstadt, verkauft. Die Stadt verzichtet auf das Vorkaufsrecht für diesen Verkauf. Die Löschung der zugunsten der Stadt auf dem Grundbuchblatt der Wohnung Nr. 12 eingetragenen Grundschuld wird unter der Voraussetzung bewilligt, dass der Verkaufspreis vollständig zur Tilgung des über eine städtische Bürgschaft abgesicherten Darlehens verwendet wird. Der mit dem Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2012 verfolgte Zweck, öffentlich geförderte Mietwohnungen für mindestens 20 Jahre ab Bezug zu halten, bleibt gewahrt.

2. Dem Verkauf des Wohnungserbbaurechtes an der Wohnung Nr. 1, das sich auf dem städtischen Erbbaugrundstück Weiterstadt, Flur 2, Nr. 683, Kirchstraße 2, befindet, wird zugestimmt. Das Wohnungserbbaurecht wird von der „Bauen für Generationen AG“ mit einem Kaufvertrag zu einem Preis von 181.000,00 € an Frau Elham Madrouni und Herrn Mohamed Aatach, beide wohnhaft Mettegangweg 32, 64293 Darmstadt, verkauft. Die Stadt verzichtet auf das Vorkaufsrecht für diesen Verkauf. Die Löschung der zugunsten der Stadt auf dem Grundbuchblatt der Wohnung Nr. 1 eingetragenen Grundschuld wird unter der Voraussetzung bewilligt, dass der noch valutierende Betrag des über eine städtische Bürgschaft abgesicherten Darlehens aus dem Verkaufspreis vollständig getilgt wird. Der mit dem Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2012 verfolgte Zweck, öffentlich geförderte Mietwohnungen für mindestens 20 Jahre ab Bezug zu halten, bleibt gewahrt.

3. Sobald das mit einer städtischen Bürgschaft abgesicherte Darlehen der „Bauen für Generationen AG“ bei der WIBank vollständig getilgt wurde und die WIBank der Stadt Weiterstadt die Bürgschaftsurkunde zurückgegeben hat, bewilligt und beantragt die Stadt Weiterstadt die Löschung der zu ihren Gunsten noch eingetragenen Grundschuld zur Absicherung dieses, nun getilgten Darlehens auf den hiervon noch betroffenen Blättern des Wohnungserbbaugrundbuchs.

Sachverhalt:

Auf dem städtischen Grundstück Weiterstadt, Flur 2, Nr. 683, 2.534 m², Kirchstraße 2, wurde mit Erbbaurechtsvertrag vom Juni 2012 zugunsten der heutigen „Bauen für Generationen AG“ ein Erbbaurecht bestellt. Zweck des Erbbaurechtsvertrages war und ist die Förderung des sozialen Wohnraumes. Die „Bauen für Generationen AG“ (ehemals „Bauen für Griesheim AG“) hat, dem Grundgedanken des Erbbaurechtsvertrages entsprechend, im Jahr 2014 auf dem Erbbaugrundstück eine Wohnanlage mit insgesamt 27 Wohnungen in Bezug

genommen. Von den 27 erstellten Wohnungen standen Anfang 2020 noch 14 Wohnungen im Eigentum der „Bauen für Generationen AG“. Hierbei handelte es sich um neun Wohnungen mit einer Fläche von 63 m², zwei Wohnungen mit 71 m² und drei Wohnungen mit 48 m². Für diese 14 Wohnungen bestehen, dem Zweck des Erbbaurechtsvertrages folgend, eine Mietpreisbindung sowie Belegrechte zugunsten der Stadt Weiterstadt, die für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Bezug gelten sollen. Das Bauvorhaben wurde durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) gefördert. Die Stadt hat durch einen verminderten Erbbauzins von 1,0 %, der für 22 Jahre vereinbart wurde, den notwendigen kommunalen Finanzierungsanteil gemäß Förderrichtlinie geleistet. Außerdem bürgt die Stadt mit einer Bürgschaft von 902.000,00 € für alle Ansprüche, die die WIBank gegen die „Bauen für Generationen AG“ aus der Gewährung eines Darlehens hat.

Die „Bauen für Generationen AG“ hat Ende 2019 die 14 Wohnungserbbaurechte der Stadt Weiterstadt, die auch ein Vorkaufsrecht hat, für einen Betrag von 1.880.000,00 € zum Kauf angeboten. Dies entspricht einem Wert von ca. 2.203,00 €/m² Wohnraum. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 6. Februar 2020 den Kauf abgelehnt. Die „Bauen für Generationen AG“ verkauft nun in mehreren Kaufverträgen die Wohnungserbbaurechte auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages werden hierbei stets verpflichtend weitergegeben. Mit vier vorangegangenen Kaufverträgen wurden bereits sieben Wohnungen verkauft. Die Beschlüsse hierzu wurden in Zusammenhang mit den Drucksachen 10/1026/1 bis 7 gefasst.

Zur Absicherung der oben genannten Bürgschaft hat die Stadt sich ursprünglich auf den einzelnen Grundbuchblättern von acht Wohnungen jeweils eine Grundschuld über 902.000,00 € eintragen lassen. Betroffen hiervon waren sechs Wohnungen mit je 63 m² und zwei Wohnungen mit je 71 m². Dies ergab bei einer Gesamtfläche von 520 m² und dem Quadratmeterpreis von ca. 2.203,00 €/m², der den ersten drei Verträgen zugrunde lag, einen Wert von ca. 1.145.000,00 €. Das Darlehen, für das die Stadt bei der WIBank bürgt, valutierte zum 8. August 2022 noch mit 238.623,54 €.

Der Verkauf von Wohnungserbbaurechten und auch die eventuelle Eintragung von Grundschulden und Grundpfandrechten bedürfen jeweils der Zustimmung der Stadt. Weiterhin ist für das erwähnte Vorkaufsrecht eine Verzichterklärung der Stadt notwendig.

Der Stadt liegen nun zwei weitere Kaufverträge vor:

zu Ziffer 1 des Beschlussvorschlages:

Mit einem Vertrag vom 9. August 2022 wird das Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 12 mit 63 m² zu einem Preis von 160.650,00 € an Frau Mageda Subih, wohnhaft Wedekindweg 7, 64293 Darmstadt, verkauft. Der mit dem Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2012 verfolgte Zweck, öffentlich geförderte Mietwohnungen für mindestens 20 Jahre ab Bezug zu halten, bleibt gewahrt. Die Mietpreisbindung und die Belegrechte der Stadt gelten bis zum 4. März 2035. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt der oben erwähnte verminderte Erbbauzins, der als vorweggenommene Einmalzahlung bereits vollständig bezahlt wurde.

Mit diesem Vertrag ist auch die Löschung der Grundschuld zugunsten der Stadt auf dem betroffenen Wohnungserbbaugrundbuchblatt beantragt. Die Löschung der Grundschuld wird bewilligt, allerdings verbunden mit der Bedingung: dass der komplette Kaufpreis von 160.650,00 € zur Tilgung des Darlehens von der „Bauen für Generationen AG“ bei der WIBank auf das dortige Darlehenskonto gezahlt wird. Die Ansprüche der WIBank gegenüber der „Bauen für Generationen AG“ sind nach erfolgter Zahlung um den Betrag des Kaufpreises gemindert. Entsprechend mindern sich auch die Ansprüche, die die WIBank aus der Bürgschaft gegen die Stadt geltend machen könnte. Der Löschung der Grundschuld zugunsten der Stadt kann folglich unter diesen Bedingungen zugestimmt werden. Die

verbleibenden drei Wohnungen von insgesamt 189 m², auf denen zugunsten der Stadt noch jeweils eine Grundschuld von 902.000,00 € eingetragen ist, und für die noch kein Kaufvertrag beurkundet wurde, bieten mit einem rechnerischen Wert von ca. 416.000,00 € (unterstellt einen Quadratmeterpreis von 2.203,00 €/m²) der Stadt für die Ansprüche der WIBank von dann noch ca. 78.000,00 € eine ausreichende Sicherheit.

Zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

Mit einem Vertrag vom 15. Juli 2022 wird das Wohnungserbbaurecht an der Wohnung Nr. 1 mit 71 m² zu einem Preis von 181.000,00 € an Frau Elham Madrouni und Herrn Mohamed Aatach, beide wohnhaft Mettegangweg 32, 64293 Darmstadt, verkauft. Der mit dem Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 2012 verfolgte Zweck, öffentlich geförderte Mietwohnungen für mindestens 20 Jahre ab Bezug zu halten, bleibt gewahrt. Die Mietpreisbindung und die Belegrechte der Stadt gelten bis zum 4. März 2035. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt der oben erwähnte verminderte Erbbauzins, der als vorweggenommene Einmalzahlung bereits vollständig bezahlt wurde.

Mit diesem Vertrag ist auch die Löschung der Grundschuld zugunsten der Stadt auf dem betroffenen Wohnungserbbaugrundbuchblatt beantragt. Die Löschung der Grundschuld wird bewilligt, allerdings verbunden mit folgender Bedingung:
Die nach erfolgter Zahlung aus dem Kaufvertrag aus Ziffer 1 noch valutierende Restschuld von ca. 78.000,00 € (siehe oben zu Ziffer 1) des über eine städtische Bürgschaft abgesicherten Darlehens der „Bauen für Generationen AG“ bei der WIBank wird durch Zahlung aus dem Verkaufspreis der Wohnung unter Ziffer 2 (Vertrag vom 15. Juli 2022) auf dieses Darlehenskonto vollständig getilgt. Ansprüche der WIBank gegenüber der „Bauen für Generationen AG“ bestehen anschließend nicht mehr. Der Löschung der Grundschuld zugunsten der Stadt kann folglich unter diesen Bedingungen zugestimmt werden.

Finanzierung:

Der Stadt Weiterstadt entstehen keine Kosten in Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnungen und den Vertragsabwicklungen.

Der Sachverhalt wurde am 6. September 2022 im Magistrat beraten.

Dr. Alexander Koch
Erster Stadtrat