

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/066/1

Status:

öffentlich

Teilrückkauf eines Gewerbegrundstücks im Gewerbe- und Industriegebiet Aurich Nord mangels Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
2.	Haushalts-, Finanz-, Personal-, Rechnungsprüfungs-, Feuerlösch-Ausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den teilweisen Rückkauf des Gewerbegrundstücks entstehen Kosten in Höhe von ca. 18.810,00 € (Rückkaufpreis).

Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten) entstehen nicht, diese sind von dem Grundstückseigentümer und Rückverkäufer zu zahlen.

Haushaltsmittel stehen unter INV-I.1301.001 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Aurich erwirbt in Ansehung des ihr zustehenden Rückkaufsrechts eine noch zu vermessende Teilfläche zur Größe von ca. 1.881 qm – in Anlage I rot umrandet dargestellt - aus dem Flurstücks 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst zur Größe von 3.989 qm vom Grundstückseigentümer zurück.

Der Rückkaufpreis hierfür beträgt 10,00 €/qm, mithin insgesamt ca. 18.810,00 €

2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hinsichtlich der in seinem Eigentum verbleibenden, noch zu vermessenden Restfläche zur Größe von ca. 2.106 qm aus dem Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst – in Anlage I grün umrandet dargestellt - zur Beurkundung einer Ergänzungs-/Änderungserklärung zu dem Grundstückskaufvertrag vom 02. Dezember 2015 dahingehend, dass

- a. auf der verbleibenden Restfläche das dem Verwendungszweck gemäß Ziffer § 7 Ziffer 1 des Grundstückskaufvertrages vom 02.12.2015 entsprechende gewerbliche Gebäude zu errichten und zu betreiben ist. Das Bauvorhaben ist spätestens 2 Jahre nach Besitzübergabe fertig zu stellen;
- b. Die Stadt Aurich erklärt sich bereit, die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf Antrag des Grundstückseigentümers einmalig um ein Jahr zu verlängern, sofern der Grundstückseigentümer schriftlich nachweist, dass er wegen zwingender betrieblicher Gründe an der Einhaltung der Fertigstellungsfrist gehindert war;
- c. zwischen den Vertragsparteien Einigkeit darüber besteht, dass die Erfüllung der vorstehend vereinbarten Verpflichtung zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes auch durch eine/n evtl. Mieter/in bzw. Rechtsnachfolgerin erfolgen kann;
- d. der Grundstückseigentümer nicht berechtigt ist,
 - das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern,
 - den Auflassungsanspruch für das Grundstück ganz oder teilweise abzutreten,
 - innerhalb von 10 Jahren nach Beurkundung dieses Erwerbsvertrages, mithin beginnend ab dem 02.12.2015, ohne Zustimmung der Stadt Aurich den Zweck der Bebauung zu verändern;
- e. falls der Grundstückseigentümer der Bebauungs- und Nutzungsverpflichtung nicht nachkommt oder den erworbenen Grundbesitz entgegen dem vereinbarten Veräußerungsverbot ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Stadt Aurich an Dritte veräußert oder den Auflassungsanspruch für das Grundstück ganz oder teilweise abtritt oder ohne Zustimmung der Stadt Aurich den Bebauungszweck verändert, der Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht zu einem Quadratmeterpreis von 10,00 €/qm zusteht.

Das Rückkaufsrecht ist wiederum dinglich, d. h. durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung zugunsten der Stadt Aurich zu sichern.

3. Grundstückseigentümer: siehe Angaben in Anlage II (nicht öffentlich).

4. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:

Diese Beschlussvorlage hat das Zertifikat „Familiengerechte Kommune“ betreffend keine Auswirkungen.

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer hat im Dezember 2015 das Gewerbegrundstück, Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst, von der Stadt Aurich zum Zwecke der Erweiterung seines in Sandhorst belegenen Gewerbebetriebes erworben.

Der Kaufpreis betrug seinerzeit 12,00 Euro/qm, basierend auf der Verpflichtung, innerhalb von 2 Jahren nach Betriebsansiedlung die Einrichtung von mindestens 5 neuen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen nachzuweisen.

Ferner hat sich der Grundstückseigentümer vertraglich verpflichtet, innerhalb von 2 Jahren nach Besitzübergabe die zur Erweiterung des Gewerbebetriebes erforderlichen Anlagen zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Die Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist konnte optional auf schriftlichen Antrag des Grundstückseigentümers um ein Jahr verlängert werden.

Für den Fall, dass die Bebauung des Gewerbegrundstücks und die Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes nicht fristgerecht erfolgt, hat sich die Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht vorbehalten, und zwar zu einem Kaufpreis von 10,00 €/qm.

Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom Dezember 2017 die Verlängerung der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist um ein Jahr beantragt. Die Fristverlängerung wurde mit Ratsbeschluss vom 19. Februar 2018 – Beschlussvorlage 18/022 – gewährt. Die Frist endete damit am 30. April 2019.

Eine Bebauung des Gewerbegrundstücks ist nicht erfolgt, so dass die Stadt Aurich mit Ablauf der Bebauungs- und Inbetriebnahmefrist gegenüber dem Grundstückseigentümer fristgerecht ihr Rückkaufsrecht ausgeübt hat.

Nunmehr soll der Rückkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche zur Größe von ca. 1.881 qm aus dem Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst – in Anlage I rot umrandet dargestellt - zum vereinbarten Rückkaufpreis in Höhe von 10,00 €/qm vom derzeitigen Grundstückseigentümer zur Weiterveräußerung an einen Dritten erfolgen.

Hinsichtlich der im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleibenden Teilfläche zur Größe von ca. 2.106 qm aus dem Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst – in Anlage I grün umrandet dargestellt - verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Beurkundung einer Ergänzungs-/Änderungserklärung zu dem Grundstückskaufvertrag vom 02. Dezember 2015 mit folgendem Inhalt:

„Der Grundstückseigentümer hat das Grundstück zur Errichtung eines Gebäudes zwecks Erweiterung seines Gewerbebetriebes in Sandhorst erworben.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf der in seinem Eigentum verbleibenden, noch zu vermessenden Restfläche aus dem Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst das dem Verwendungszweck gemäß Ziffer § 7 Ziffer 1 des Grundstückskaufvertrages vom 02. Dezember 2015 entsprechende gewerbliche Gebäude zu errichten und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Das Bauvorhaben ist spätestens 2 Jahre nach Besitzübergabe fertig zu stellen.

Die Stadt Aurich erklärt sich bereit, die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens auf Antrag des Grundstückseigentümers einmalig um ein Jahr zu verlängern, sofern dieser schriftlich nachweist, dass er wegen zwingender betrieblicher Gründe an der Einhaltung der Fertigstellungsfrist gehindert war.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die Erfüllung der vorstehend vereinbarten Verpflichtung zur Herstellung und Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes auch durch eine/n evtl. Mieter/in bzw. Rechtsnachfolgerin erfolgen kann.

Der Grundstückseigentümer ist nicht berechtigt,

- das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern,
- den Auflassungsanspruch für das Grundstück ganz oder teilweise abzutreten,

- innerhalb von 10 Jahren nach Beurkundung dieses Erwerbsvertrages, mithin beginnend ab dem 02.12.2015, ohne Zustimmung der Stadt Aurich den Zweck der Bebauung zu verändern.

Falls der Grundstückseigentümer der Bauungs- und Nutzungsverpflichtung nicht nachkommt oder den erworbenen Grundbesitz entgegen dem vereinbarten Veräußerungsverbot ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Stadt Aurich an Dritte veräußert oder den Auflassungsanspruch für das Grundstück ganz oder teilweise abtritt oder ohne Zustimmung der Stadt Aurich den Bauungszweck verändert, steht der Stadt Aurich ein Rückkaufsrecht zu.“

Als Rückkaufpreis wird wiederum ein Quadratmeterpreis von 10,00 €/qm vereinbart.

Der Rückübertragungsanspruch wird im Grundbuch durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung zugunsten der Stadt Aurich gesichert.

Das Investitionsvorhaben des Grundstückseigentümers wurde durch diesen in der Verwaltungsausschusssitzung vom 14. Oktober 2019 noch einmal vorgestellt.

Hinweis:

In der Ursprungsgrundlage - 19/066 - war der Rückkauf der gesamten Gewerbefläche vorgesehen.

Anlagen:

1. Lageplan mit der Darstellung der Rückerwerbsfläche – rot umrandet dargestellt – und der im Eigentum des derzeitigen Grundstückseigentümers verbleibenden Teilfläche – grün umrandet dargestellt.
2. Nicht öffentliche Anlage mit den Daten des derzeitigen Grundstückseigentümers.

In Vertretung

gez. Kuiper