

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/202

Status:

öffentlich

Veräußerung eines Teileigentumsanteils (Sondereigentum) an städtischem Grundbesitz

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Der im anliegenden Lageplan (Anlage I) rot umrandet dargestellte Grundbesitz, bestehend aus den Flurstücken 165/3 zur Größe von 2 m² und 169/3 zur Größe von 1.319 m² jeweils der Flur 16 der Gemarkung Aurich wird in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt.
2. Die Stadt Aurich verkauft die im anliegenden Aufteilungsplan (Anlage II) rot umrandet und mit der Ziffer 1 bezeichnete Teileigentumseinheit nebst dem Sondernutzungsrecht an dem auf dem Lageplan (Anlage 1) blau umrandet dargestellten PKW-Einstellplatz an dem vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz an den Käufer.
3. Käufer/in: siehe Angaben in Anlage 3 (nicht öffentlich).
4. Der Kaufpreis beträgt 490.000,00 Euro.
5. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Durch Mietvertrag vom 07. Dezember 2017 hat der Käufer das vertragsgegenständliche Ladenlokal für eine Festlaufzeit von 10 Jahren nebst Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils 5 weitere Jahre von der Stadt Aurich gemietet.

In dem Mietvertrag hat sich der Käufer ein Ankaufsrecht an dem vertragsgegenständlichen Ladenlokal jeweils nach Ablauf von 24 und 36 Monaten nach Mietbeginn vorbehalten. Mietbeginn war der 28. Mai 2020, so dass das Ankaufsrecht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeübt werden kann. Der Käufer beabsichtigt jedoch bereits jetzt, das Ladenlokal anzukaufen.

Aufgrund der Lage des Ladenlokals in einem Wohn- und Geschäftshaus mit mehreren Wohn- und Geschäftseinheiten ist eine Realteilung des Grundbesitzes nicht möglich. Es ist daher zunächst erforderlich, dass der Grundbesitz in Wohn- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt wird.

Nach erfolgter Aufteilung des Grundbesitzes gemäß § 8 WEG erwirbt der Käufer den noch zu bildenden 2.047/10.000stel Teileigentumsanteil und das damit verbundene Sondereigentum an dem in dem beigefügten Aufteilungsplan (Anlage II) rot umrandet dargestellten Ladenlokal und dem Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan (Anlage 1) eingezeichneten PKW-Einstellplatz.

Der Kaufgegenstand befindet sich im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ der Stadt Aurich.

Der Kaufpreis beträgt 490.000,00 Euro. Bei dem vereinbarten Kaufpreis handelt es sich um den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert (Sanierungsendwert). Der Kaufpreis basiert auf dem Gutachten über den Verkehrswert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich vom 27. Januar 2021.

Der mit dem Käufer geschlossene Mietvertrag wird mit Besitzübergabe einvernehmlich aufgehoben. Die Stadt Aurich behält sich ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall vor, bei dem es ausgeübt werden kann.

In dem Kaufvertrag wird zudem durch die dann entstehende Eigentümergemeinschaft der erste Verwalter für den Geschäfts- und Wohnkomplex bestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs-/Teileigentum entstehen jährlich Verwaltungsgebühren (Hausgeld, Instandhaltungsrücklage etc.), deren Höhe derzeit nicht näher beziffert werden kann.

Durch die Veräußerung der Teileigentumseinheit wird eine Einnahme in Höhe von 490.000,00 Euro erzielt.

Die Einnahme aus dem monatlichen Kaltmietzins in Höhe von 1.980,00 Euro entfällt.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

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

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

Anlagen:

1. Lageplan mit der Darstellung des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes und dem PKW-Einstellplatz,
2. Aufteilungsplan mit der Darstellung der vertragsgegenständlichen Teileigentumseinheit,
3. Daten des Käufers (nicht öffentlich).

gez. Feddermann