

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**23/085**

Status:

öffentlich

### **Rückerwerb einer Gewerbefläche im Industrie- und Gewerbegebiet Nord auf der Grundlage eines schuldrechtlich vereinbarten Ruckkaufsrechts**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
2.	Finanz-, Personal-, Rechnungsprüfungs-, Feuerwehr- und Beteiligungsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Aurich erwirbt die im anliegenden Lageplan rot umrandet dargestellte, innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Nord belegene Gewerbefläche; Flurstück 104/9 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst zur Größe von 2.108 m<sup>2</sup>, zurück.
2. Verkäufer: siehe Angaben in Anlage II (nicht öffentlicher Teil).
3. Der Kaufpreis beträgt 10,00 €/m<sup>2</sup>, mithin für die gesamte Grundstücksfläche 21.080,00 Euro.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

#### Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer (= Verkäufer) hat im Dezember 2015 ein Gewerbegrundstück, Flurstück 104/6 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst, von der Stadt Aurich zum Zwecke der Erweiterung seines in Sandhorst belegenen Gewerbebetriebes erworben (Beschlussvorlage Nr. 15/192).

Der Kaufpreis betrug seinerzeit 12,00 €/m<sup>2</sup>, 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 (= Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung) die zur Erweiterung des Gewerbebetriebes erforderlichen Anlagen zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Die Bauungs- 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 in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Eine Bebauung des Gewerbegrundstücks ist seinerzeit nicht fristgerecht erfolgt; sodass die Stadt Aurich mit Ablauf der Bauungs- und Inbetriebnahmefrist form- und fristgerecht ihr vertraglich vereinbartes Rückkaufsrecht gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend gemacht hat.

Das vertraglich vereinbarte Rückkaufsrecht wurde in Teilen umgesetzt. Durch Urkunde von Juni 2020 ist der Rückkauf einer Teilfläche zur Größe von 1.881 m<sup>2</sup> - Flurstück 104/10 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst – zu einem Kaufpreis von 10,00 €/m<sup>2</sup> erfolgt.

Hinsichtlich der bei dem Grundstückseigentümer verbleibenden Restfläche zur Größe von 2.108 m<sup>2</sup> - Flurstück 104/9 der Flur 1 der Gemarkung Sandhorst – (Anlage 1, rot umrandet dargestellt) wurde eine neue Bauungs- und Inbetriebnahmefrist vereinbart. Der Grundstückseigentümer hat sich verpflichtet, innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung des Rückkauf- und Änderungsvertrages auf der in seinem Eigentum verbleibenden Restfläche die zur Erweiterung seines Gewerbebetriebes erforderlichen Anlagen zu errichten und in Betrieb zu nehmen (Beschlussvorlage Nr. 19/066/1).

Für den Fall, dass eine fristgerechte Bebauung und Inbetriebnahme der Gewerbeerweiterung nicht erfolgt, der Grundstückseigentümer das Grundstück vor Fertigstellung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der Stadt Aurich veräußert oder ohne Zustimmung der Stadt Aurich innerhalb von 10 Jahren nach Beurkundung des Rückkauf- und Änderungsvertrages den Verwendungszweck ändert, hat sich die Stadt Aurich wiederum ein Rückkaufsrecht vorbehalten, dass durch eine Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch gesichert ist.

Ferner konnte der Grundstückseigentümer auf schriftlichen Antrag die Bauungs- und Inbetriebnahmefrist optional noch einmal um ein Jahr verlängern lassen.

Mit schriftlichem Antrag vom 13. April 2022 hat der Grundstückseigentümer form- und fristgerecht Antrag auf Verlängerung der Bauungs- und Inbetriebnahmefrist um ein Jahr, d. h. bis längstens zum 22. Juni 2023, gestellt und die Gründe, warum eine Bebauung nicht erfolgen konnte, dargestellt. Die nochmalige Verlängerung der Bauungs- und Inbetriebnahmefrist bis zum 22. Juni 2023 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich mit Beschluss vom 04. Juli 2022 (Beschlussvorlage Nr. 22/088) gewährt.

Die Bebauung des Grundbesitzes und die Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes ist bisher nicht erfolgt.

Nach verschiedenen eingehenden Gesprächen mit der Verwaltung hat der Grundstückseigentümer nunmehr mitgeteilt, dass eine fristgerechte Bebauung des Gewerbegrundstücks und die Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes nicht fristgerecht erfolgen kann und wird. Ferner hat der Grundstückseigentümer mit E-Mail vom 27. April 2023 um Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages von Dezember 2015 und des Rückkauf- und Änderungsvertrages von Juni 2020 in Gänze gebeten, und zwar unter Geltendmachung des Rückkaufanspruches.

Der Rückerwerb erfolgt zu den in dem Kaufvertrag von Dezember 2015 und der Rückkauf- und

Änderungsurkunde von Juni 2020 vereinbarten Rückkaufbedingungen auf der Grundlage der Nichterfüllung der vertraglichen Bedingungen.

Interessenten für den neuerlichen Verkauf der Gewerbefläche sind existent.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den Rückkauf des Gewerbegrundstücks entstehen Kosten in Höhe von 21.080,00 Euro (Rückkaufpreis).

Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, ggf. Grunderwerbsteuer) entstehen der Stadt Aurich nicht, diese sind aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Haushaltsmittel stehen unter INV-I.1301-002 zur Verfügung.

**Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

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

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Diese Beschlussvorlage hat den Klimaschutz betreffend keine Auswirkungen.

**Anlagen:**

1. Lageplan mit der Darstellung der vertragsgegenständlichen Gewerbefläche
2. Verkäuferdaten – nicht öffentlich -

gez. Feddermann