

| | | | | |
|--|----------------------------|---------------|-------------|--|
| Ersteller/in / Datum | Volker Dornseif 31.10.2012 | Anlagen: 2 | | |
| Aktenz. / Fachbereich | | Fachbereich 4 | | |
| Sichtvermerke | | | | |
| Gremium | TOP | Datum | Vorlagenart | |
| Magistrat | | 06.11.2012 | Beschluss | |
| Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschuss | | 12.11.2012 | Beschluss | |

| | | |
|---------|-----|--|
| Betreff | TOP | |
|---------|-----|--|

**Energetische Sanierung des Bürgerhauses Kirchhain / Umsetzung der künftigen Ausrichtung
Kaufvertrag und Teilungserklärung zwischen der Stadt Kirchhain und der Unternehmung "Gade Schlüsselfertigbau GmbH", Kirchhain-Großseelheim**

| | | | | | |
|----------------------|------------|--|--------------|--|--------------|
| Abstimmungsergebnis: | | | | | |
| | Ja-Stimmen | | Nein-Stimmen | | Enthaltungen |

| |
|------------|
| Beschluss: |
|------------|

Der Magistrat empfiehlt dem Bau-, Planungs-, Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsausschuss den Abschluss des:

- 1.) in **Anlage 1** aufgeführten Kaufvertrages sowie
- 2.) der in **Anlage 2** aufgeführten Teilungserklärung

mit der Unternehmung Gade Schlüsselfertigbau GmbH, Marburger Ring 32,35274 Kirchhain-Großseelheim. Der Zahlungsbetrag (Kaufpreis und Nutzungsentgelt) beträgt 151.600,00 € (siehe § fünf Anlage 1).

Grundlage für den Kaufvertrag ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. August 2012, Nr. 1-3.-/-

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.08.2012 die Umsetzung der Nutzungsänderung für das Bürgerhaus Kirchhain mit der Unternehmung Gade Schlüsselfertigbau GmbH, Marburger Ring 32, 35274 Kirchhain-Großseelheim, beschlossen. Der Zahlungsbetrag, bestehend aus dem Kaufpreis für die bereitzustellenden Flächen und dem Nutzungsentgelt für die bereitzustellenden Parkflächen, wurde unter Berücksichtigung des FDP-Antrags vom 17.08.2012 mit der Unternehmung neu verhandelt. Die Ergebnisse lassen sich stichpunktartig wie folgt zusammenfassen:

- Der Zahlungsbetrag (Kaufpreis und Nutzungsentgelt) für die zu erwerbenden Flächen und Sondernutzungen gem. Teilungsplan einschl. der Nutzungsrechte beziffert sich auf 151.600,00 €. Dieser gliedert sich wie folgt:
199 m² Sondernutzungsrechte Kellerräume KG,
594 m² überbaute Fläche im EG,
Ca. 380 m² bereitgestellte Parkflächen.
- Die für die Wohnungen/Gewerbe notwendigen Parkflächen/Grundstücksflächen werden nicht veräußert, sondern durch vertragliche Regelungen der Gade Schlüsselfertigbau GmbH zur Nutzung bereitgestellt. Hierfür ist ein einmalig zu zahlendes Nutzungsentgelt vorgesehen.
- Eine reale Teilung des Grundstückes ist rein theoretisch möglich, eine Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen ist aber aus bauordnungsrechtlichen Gründen, nämlich der Einhaltung von Grenzabständen sowie der Errichtung von Brandschutzwänden nicht umsetzbar. Die Gade Schlüsselfertigbau GmbH hat als Investor aus diesen Gründen eine Umsetzung abgelehnt.
- Die Bildung von Wohnungseigentum ist daher nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unumgänglich. Trotz geringerer Anteile an den Nutzflächen hat die Stadt Kirchhain mit 5010/10.000stel (Stadt) zu 4990/10.000stel (Gade) Miteigentumsanteil die Mehrheit an dem Grundbesitz und somit die Stimmenmehrheit.
- Die Stadt Kirchhain bestimmt bzw. kann über ihren Miteigentumsanteil den Verwalter bestellen.
- Kosten, die einzig den jeweiligen Eigentumseinheiten „Bürgerhaus“ oder „Wohnkomplex“, zugeordnet werden können, sind von der Stadt Kirchhain bzw. dem Investor bzw. dessen Rechtsnachfolger alleine zu tragen (zum Beispiel Wartungs- und Betriebskosten für den Fahrstuhl der Erschließung zu den Mietwohnungen durch den Investor bzw. dessen Rechtsnachfolger).
- Kosten und Lasten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen und nicht zugeordnet werden können und auch nicht durch Messeinrichtungen ablesbar sind, werden nach dem Verhältnis der Nutzflächenanteile zugeordnet.
- Sämtliche Kosten des Kaufvertrages, der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Vermessung trägt die Käuferin.
- Zu Lasten der Wohnungseigentumseinheit Gade werden in das Grundbuch je eine Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer dieser Wohnungseigentumseinheit zur Duldung von vier Marktveranstaltungen im Jahr sowie Duldung der Durchführung von Veranstaltungen im Bürgerhaus eingetragen.

Der Planentwurf zu der Teilungserklärung ist in der **Anlage 2** beigefügt. Die Flächen Nr. 1 und 3 verbleiben im Eigentum der Stadt. Fläche Nr. 2 wird zu Miteigentum der Stadt und des Investors bzw. dessen Rechtsnachfolger. Die Pläne der Teilungserklärung sind ebenfalls der **Anlage 2** beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

| | | Anmerkungen |
|--|--|-------------|
| Kostenstelle / Sachkonto | | |
| Bezeichnung | | |
| Im lfd. HH-Jahr veranschlagt | | |
| Zur Verfügung stehende Mittel | | |
| Unmittelbare Ausgaben | | |
| Zu erwartende Ausgaben in den Folgejahren | | |