



## Beschlussvorlage öffentlich

Einreicher: Verwaltung

Drucksachen-Nr.: KT/BV/501/2023

Einreichung: 27.06.2023

Beratungsfolge	Termin	TOP
Kreistag	03.07.2023	

### **Betr.:**

Verkauf der Turnhalle Damaschkestraße in Mühlhausen - Anmeldung zur Grundstücksauktion

### **Der Kreistag möge beschließen:**

1. Der Beschluss des Kreistages vom 21.09.2016, Beschluss-Nr. 184-24/16 zum Verkauf der Turnhalle Damaschkestraße in Mühlhausen wird aufgehoben.
2. Der Landrat wird ermächtigt, das im Grundbuch von Mühlhausen Blatt 13571, Gemarkung Mühlhausen, Damaschkestraße, Flur 16, Flurstück 75/15, eingetragene Grundstück mit einer Gesamtgröße von 11.662 m<sup>2</sup> nebst Gebäude (Turnhalle), zur Versteigerung zum Höchstgebot, mit einem steigerungsfähigen Mindestgebot in Höhe von 125.000,00 €, bei der Sächsische Grundstücksauktionen AG, Hohe Str. 12 in 01069 Dresden, einzuliefern und den Einlieferungsvertrag zu den Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses abzuschließen.
3. Der Landkreis als Veräußerer zahlt kein Entgelt, wenn das Objekt zu einem Betrag von 125.000,00 € veräußert wird. Ein darüber hinaus liegender Mehrerlös bis zu einem Betrag von einschließlich 145.800,00 € wird zwischen Veräußerer und dem Auktionshaus hälftig geteilt (wobei der Anteil des Auktionshauses die Mehrwertsteuer beinhaltet). Übersteigt das Auktionsergebnis den Wert von 145.800,00 € entfällt die hälftige Teilung und der Veräußerer zahlt an das Auktionshaus ein Entgelt in Höhe von 7,14 % (inklusive gesetzliche Mehrwertsteuer) vom Zuschlagspreis. Die Entgeltregelung gilt auch für den Fall der Veräußerung im Rahmen des Nachverkaufs (2 Monate). Wird das Objekt nicht versteigert, entfällt ein Vergütungsanspruch.

Sämtliche mit der Versteigerung in Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere die anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Ersteher, ausgenommen die Kosten, die für, vom Veräußerer verursachten Genehmigungen, bzw. Vollmachtbestätigungen und ggfs. für seine Vertretungsnachweise anfallen können. Diese Kosten werden vom Veräußerer getragen.

### **Begründung:**

Der Landkreis ist Eigentümer des mit der Drei-Felder-Halle bebauten Grundstücks in der Damaschkestraße in Mühlhausen, gelegen in der Gemarkung Mühlhausen, Flur 16, Flurstück 75/15. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 11.662 m<sup>2</sup>; die mit der Sporthalle bebaute Teilfläche beläuft sich auf ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Mühlhausen liegt das Grundstück bauplanungsrechtlich im Bereich des § 34 BauGB (Innenbereich), gewerbliche Nutzung kann unter den Voraussetzungen des § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die 1975 erbaute Sporthalle, deren Nutzung durch den Landkreis aufgrund baulicher Mängel bereits im Februar 2022 eingestellt wurde, wird zur Erfüllung der Aufgaben des Landkreises, insbesondere für die Absicherung des Schulsports, nicht mehr benötigt und soll daher veräußert werden.

Gem. § 67 Abs. 1 Satz 2 ThürKO dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Hierunter ist in der Regel der Verkehrswert zu verstehen. Der Verkehrswert wird in der Regel durch die öffentliche Ausschreibung ermittelt. Ebenfalls ist zur Wertermittlung die Einholung eines Sachverständigengutachtens möglich. Aufgrund der Spezifik der hier in Rede stehenden Immobilie wurde seitens der Verwaltung zwecks belastbarer Maßgabe für die Festsetzung des Mindestgebotes in einer öffentlichen Ausschreibung ein Verkehrswertgutachten eingeholt. Gem. Gutachten vom 04.03.2022 wurde ein Verkehrswert in Höhe von 190.000,00 € ermittelt. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beläuft sich auf 349.860,00 €, das entspricht 30,00 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der umfangreich erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach der gutachterlichen Bewertung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Nutzen stehen, wurde das Gebäude mit Abbruch bewertet und Abbruch- und Entsorgungskosten, zum Stichtag 04.03.2022 in Höhe von 160.000,00 € geschätzt, auf den Bodenwert angerechnet, so dass sich gerundet der Verkehrswert in vorbezifferter Höhe ergab.

Das Grundstück wurde insgesamt viermal, teilweise zu modifizierten Ausschreibungsbedingungen, jeweils zum Höchstgebot im Wege bedingungsfreier öffentlicher Ausschreibungen auf dem Immobilienmarkt angeboten und jeweils auf verschiedenen Plattformen veröffentlicht

Im Rahmen der 1. und 2. Ausschreibung im April bzw. Juli 2022 wurde das Objekt zum Höchstgebot, mindestens jedoch in Höhe des Bodenrichtwertes von 349.860 €, angeboten. Da im Ergebnis keine Angebote eingegangen waren, folgte im Februar 2023 eine erneute Ausschreibung in modifizierter Form. Hierbei wurde das Augenmerk auf die Veräußerung der bebauten Grundstücksfläche gelegt.

Ausgeschrieben war die mit der Sporthalle bebaute, noch zu vermessende Teilfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> inklusive Zufahrt und Abstandsflächen zum Höchstgebot, mindestens jedoch 50.000 €. Auch zu dieser Ausschreibung gingen keine Angebote ein. Schließlich folgte im April 2023 die 3. Ausschreibung. Angeboten wurde das gesamte Grundstück zum Höchstgebot. Als Mindestgebot wurde der gutachterlich ermittelte Verkehrswert in Höhe von 190.000 € angesetzt.

Über den Zeitraum der Ausschreibungen gingen in der Verwaltung nur vereinzelt Nachfragen zum Objekt ein. Lediglich mit zwei Interessenten wurden Besichtigungen durchgeführt. Zu keiner der Ausschreibungen gingen jedoch Angebote in der Verwaltung ein.

Nunmehr sieht der Landkreis die Möglichkeit der Versteigerung gem. § 67 Abs. 3 Nr. 2 ThürKO eröffnet und beabsichtigt, die Immobilie über die Sächsische Grundstücksauktionen AG zur öffentlichen Versteigerung anzubieten. Für den Fall, dass bei einer ordnungsgemäß durchgeführten bedingungsfreien Ausschreibung kein ausreichendes Angebot abgegeben wurde, kann der volle Wert durch das Höchstgebot in einer Versteigerung nachgewiesen werden. Das vorgenannte Auktionshaus hat aktuell vor Ort die Immobilie begutachtet, unter Berücksichtigung von Lage, Beschaffenheit und aktueller Marktsituation bewertet und die Aufnahme der Immobilie zu einem steigerungsfähigen Mindestgebot in Höhe von 125.000 € in die Sommerauktion angeboten. Der Einlieferungsschluss für die Sommerauktion ist der 07.07.2023.

Obleich das für die Versteigerung vorgesehene Mindestgebot nicht dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert entspricht, sieht der Landkreis mit der Versteigerung eine realistische Möglichkeit wertgerechter Veräußerung. Die Bewertung des Mindestgebotes durch das Auktionshaus in Höhe von 125.000,00 € wurde für die Verwaltung nachvollziehbar und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen wie folgt begründet: Insbesondere, so führt das Auktionshaus aus, sei zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Objekt um eine aktuell nicht nutzbare, stark sanierungsbedürftige Sporthalle auf einem großzügigen, innerstädtischen Grundstück handelt. Für die weitere Nutzung als Sporthalle, und dies kann seitens der Verwaltung aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Ausschreibungen bestätigt werden, sei der potenzielle Interessentenkreis, der über die nötigen finanziellen Mittel zur Sanierung des Gebäudes verfügt, wohl eher begrenzt. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass eine, sich an eine Sanierung ggfs. anschließende Vermarktung als Sporthalle, in der Regel durch Vermietung an ortsansässige Sportvereine, wirtschaftlich nicht einbringlich wäre. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Lage des Grundstücks sei auch eine gewerbliche Nutzung nicht ohne weiteres möglich. Schließlich sei die Lage auf dem Immobilienmarkt aktuell schwierig, u.a. aufgrund stark angestiegener Zinsen, der derzeitigen Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe und der nicht mehr sicher kalkulierbaren Baukosten. Aus diesen Gründen bestünden auch kaum Nachfrage nach großen Baugrundstücken.

Die aus den Gesamtumständen resultierende Festsetzung des Mindestgebotes in Höhe von 125.000,00 € in einer Auktion stellt aus Sicht der Verwaltung eine reale Spiegelung zum aktuellen Wert des Grundstücks dar und wird seitens der Verwaltung mitgetragen. Schließlich kann auch wegen der besonderen Möglichkeiten der Versteigerung, insbesondere der Präsentation der Immobilie auf der Plattform des Auktionshauses, die über ca. 200.000 Katalogleser (Druck und Internet) überregional anspricht, so die Erfahrungswerte des Auktionshauses, der erzielbare Erlös durchaus höher liegen.

Im Rahmen des Abschlusses des Einlieferungsvertrages erfolgt die Beauftragung des Auktionshauses zur Versteigerung und Zuschlagserteilung an den Meistbietenden sowie auch die Bevollmächtigung des Auktionshauses zum Abschluss des Zuschlagsvertrages, welcher die wirksame vertragliche Bindung zwischen Veräußerer und Ersteher schafft. Sollte das Objekt im regulären Auktionstermin nicht versteigert werden, wird es im Rahmen des Nachverkaufs zu denselben Bedingungen angeboten.

Letztlich kann der Wert der Immobilie durch das höchste Angebot bei einer Versteigerung nachgewiesen werden. Da sich das Gebäude selbst in desolaten baulichen und technischen Zustand befindet; der Verfall der Substanz weiter voranschreiten wird, ist aus Sicht der Verwaltung die sich nun bietende Möglichkeit der Versteigerung wahrzunehmen, zumal auch durch das leerstehende Gebäude und das weitläufige Grundstück regelmäßig weitere Kosten an Unterhaltung und Pflege anfallen. Ein längeres Zuwarten, insbesondere ein Warten auf günstigere Marktbedingungen, ist daher nicht zu empfehlen.

Mit Blick auf die angespannte Haushaltslage des Landkreises wird die Wahrnehmung dieser Möglichkeit zur Kostenminimierung aufgrund anhaltender Maßnahmen zur Gewährung der Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück und der Einnahmenerzielung, die letztlich auch zur Konsolidierung des kreislichen Haushaltes beiträgt, empfohlen.

Die hier maßgebliche Immobilienauktion (Sommerauktion) findet in der Zeit vom 01.09.- 05.09.2023 statt. Einlieferungsschluss für die Teilnahme ist der 07.07.2023. Damit die Teilnahme sichergestellt ist, müssen bis zu diesem Datum alle Formalien und Regelungen, insbesondere der Abschluss des Einlieferungsvertrages, final und verbindlich abgeschlossen sein. Die nächstfolgende Auktion wird erst in der Zeit vom 24.11. – 28.11.2023 stattfinden. Die vorgeschilderte Sachlage macht deutlich, dass bei einem weiteren zeitlichen Zuwarten von mehreren Monaten ein weiterer Wertverlust wahrscheinlich ist. Sowohl Wertverlust als auch die laufenden Kosten zur Unterhaltung der Liegenschaften haben nachteilige Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Landkreises und erfordern aus Sicht der Verwaltung eine unaufschiebbare Entscheidung.

Es wird daher empfohlen, dem Beschlussantrag gemäß den Ziffern 1 bis 3 heute zuzustimmen. Hinsichtlich des Beschlussantrages zu Ziffer 1 sei angemerkt, dass bereits im Jahre 2016 die Veräußerung der Liegenschaft beabsichtigt war, ein vertretbares Kaufangebot dem Landkreis seinerzeit jedoch nicht unterbreitet wurde.

Z a n k e r  
Landrat

**Anlagen:**

Übersichtskarte

- Vorlage wurde ohne / mit Änderung zum Beschluss erhoben
- Vorlage wurde abgelehnt
- Vorlage wurde zurückgezogen

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:

Nein:

Enthaltungen: