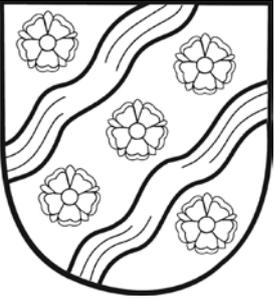


<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 92 / 2022</p> <p>am 27.09.2022</p>
---	--

STARZACH



Finanzverwaltung

TOP 5	öffentlich
--------------	-------------------

BETREFF:
<p>Veräußerung kommunaler Grundstücke und Gebäude</p> <p>Hier: Veräußerung des Teileigentums „Kirchstraße 6/4“ im Teilort Sulzau</p>

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Keine Anlagen

Starzach, 15.09.2022	 Thomas Noé Bürgermeister	 Tobias Wannemacher Amtsleiter
----------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 31.05.2022 beschlossen, dass das Teileigentum im Rahmen eines freibleibenden Bieterverfahrens an den Bestbietenden veräußert werden soll. Wenige Tage nach der Erteilung des Zuschlages durch den Gemeinderat (Sitzung am 31.05.2022) hat der Bestbietende jedoch Abstand von seinem Gebot genommen. Da kein weiterer Bieter mehr vorhanden war, konnte kein Nachrücker vorgeschlagen werden, sodass das Bieterverfahren ohne die Möglichkeit einer Veräußerung abgeschlossen wurde. In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2022 wurde über den Sachstand entsprechend beraten. Der Gemeinderat ermächtigte in der Sitzung vom 26.07.2022 außerdem die Verwaltung, über den Starzach Boten und die Homepage ohne förmliches Ausschreibungsverfahren bis Ende des Jahres 2022 die Liegenschaft „Kirchstraße 6/4“ nochmals auszuschreiben und interessierte Einwohner*innen zur Angebotsabgabe aufzufordern.

Wenige Tage nach der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 meldete sich Frau Mara Scharmach, wohnhaft in der Wiesenstraße 5 in Starzach-Sulzau, bei der Gemeindeverwaltung. Frau Scharmach betreibt eine podologische Fachpraxis für medizinische Fußpflege in Rottenburg a.N. (<https://www.podologie-rottenburg.de>) und würde gerne eine zweite Praxis als Außenstelle in Starzach-Sulzau eröffnen. Nach einer Besichtigung der Liegenschaft am 02.08.2022 teilte Frau Scharmach der Gemeindeverwaltung mit, dass die Räumlichkeiten mit geringen Umbaumaßnahmen im Innenbereich für sie sehr geeignet wären, um eine weitere Praxis zu eröffnen. Ein entsprechendes Angebot in Höhe des per Wertgutachten ermittelten Verkehrswertes (61.000 €) hat Frau Scharmach daraufhin der Verwaltung unterbreitet.

Infolge des unmittelbar nach der Gemeinderatssitzung am 26.07.2022 eingegangenen Angebotes hat die Verwaltung den Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2022 nicht mehr umgesetzt und bringt die Thematik zuständigkeitshalber nun erneut zur Beratung und Beschlussfassung in die Sitzung am 27.09.2022 ein.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet die Veräußerung des gesamten Teileigentums „Kirchstraße 6/4“ an Frau Mara Scharmach zum Kaufpreis von 61.000 €. Die Kaufpreisnebenkosten, wie z.B. Grunderwerbsteuer und Notarkosten, sollten aus Sicht der Verwaltung von der Erwerberin getragen werden.

Da in der Teilungserklärung die Gebäudeeinheit explizit als gewerbliche Einheit ausgewiesen ist, wäre die Einrichtung einer Praxis ohne Änderung der Teilungserklärung grundsätzlich möglich. Außerdem handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um ein nicht störendes Gewerbe, sodass die angrenzenden Wohneinheiten nicht wesentlich beeinträchtigt wären. Aufgrund der geringen Gesamtgröße der Räumlichkeiten können maximal 2 kleine Behandlungsräume und ein Wartebereich eingerichtet werden. Es könnten deshalb voraussichtlich maximal 2 Kundinnen oder Kunden gleichzeitig behandelt werden. Somit muss auch nicht mit deutlich mehr parkenden Autos in der Ortsmitte Sulzau gerechnet werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Im Haushaltsplan für das Jahr 2022 sind Veräußerungserlöse in Höhe von 70.000 € veranschlagt. Durch die Veräußerung der Liegenschaften „Mühringer Straße 10“ und „Bieringer Straße 2“ können bereits Veräußerungserlöse in Höhe von 185.671 € realisiert werden. Durch die Veräußerung des Teileigentums „Kirchstraße 6/4“ könnten weitere Einzahlungen in Höhe von 61.000 € generiert werden, sodass der veranschlagte Planansatz um 176.671 € übertroffen wird.

Weitergehend liegt der aktuelle Anteil der Gemeinde an der gebildeten Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft bei rund 5.500 €, welche von Seiten der Erwerberin abgelöst werden muss. Dies wäre ein einmaliger Ertrag im Ergebnishaushalt der Gemeinde.

Des Weiteren würden die jährlich wiederkehrenden Aufwendungen für die Verwaltung und die anfallenden Nebenkosten in Höhe von rund 2.200 € im Ergebnishaushalt der Gemeinde zukünftig wegfallen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Veräußerung des Teileigentums „Kirchstraße 6/4“ an Frau Mara Scharmach, wohnhaft in der Wiesenstraße 5 in Starzach-Sulzau, zum Angebotspreis in Höhe von 61.000 €. Der Anteil der Gemeinde Starzach an der gebildeten Instandhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergeinschaft muss von Frau Scharmach abgelöst werden. Die Kaufvertragsnebenkosten trägt die Erwerberin.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den für die Veräußerung notwendigen Notartermin zu vereinbaren und das Weitere zu veranlassen.