



# HESSISCHER LANDTAG

13. 04. 2005

*Dem  
Haushaltsausschuss  
überwiesen*

## **Antrag der Landesregierung**

### **betreffend Versteigerung landeseigener Liegenschaften**

- **Bad Hersfeld, Lutherstraße 2,**
- **Borken, Krausgasse 30,**
- **Homberg (Efze), Sandweg 1,**
- **Kassel, Knorrstraße 38,**
- **Laubach, Johann-Sebastin-Bach-Straße 22,**

**hier:**

**Zustimmung zur Versteigerung durch den Hessischen Landtag  
nach § 64 Abs. 2 LHO**

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Versteigerung der landeseigenen Liegenschaften Lutherstraße 2 in Bad Hersfeld, Krausgasse 30 in Borken, Sandweg 1 in Homberg (Efze), Knorrstraße 38 in Kassel und Johann-Sebastian-Bach-Straße 22 in Laubach zuzustimmen.

### **Begründung:**

Dem Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement (HI) obliegt die Veräußerung von entbehrlichen Landesgrundstücken. Trotz umfangreicher Verkaufsbemühungen mit teilweise mehrfachen Ausbietungen konnte eine Vermarktung der nachfolgend aufgeführten Landesliegenschaften durch das HI bis heute nicht realisiert werden:

#### **Bad Hersfeld, Lutherstraße 2, Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 21, Flurstück 536/24, 539/56, 55/4 und 24/3**

Auf der 7.166 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft war bis zum Erwerb durch das Land Hessen im Jahr 1988 (Kaufpreis 766.937 €) die Berufsschule des Landkreises Hersfeld-Rotenburg untergebracht. Danach diente die Liegenschaft als Ersatzunterkunft für das Finanzamt Bad Hersfeld und das HeLP Bad Hersfeld, deren Dienstgebäude renoviert wurden. Die beiden Gebäude mit einer Nutzfläche von 1.207 m<sup>2</sup> bzw. 751 m<sup>2</sup> stehen unter Denkmalschutz.

Dem Verkauf des als Gemeinbedarfsfläche "Schule" ausgewiesenen Grundstücks hat der Haushaltsausschuss des Hessischen Landtags in seiner Sitzung am 8. Mai 2002 zugestimmt. Ein Investor hatte beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen zu errichten. Der Kaufvertrag wurde jedoch nicht beurkundet, da ein Investitionszuschuss des Landrates des Landkreises Hersfeld-Rotenburg wegen Überkapazität bei Pflegeplätzen nicht erfolgte. Die erneute Ausbietung im Jahre 2003 blieb erfolglos, der vom Landesbetrieb Hessisches Baumanagement (hbm) Anfang 2005 ermittelte Verkehrswert beträgt 544.000 €.

Die jährlichen Leerstandskosten betragen 26.000 €.

#### **Borken, Krausgasse 30, Gemarkung Borken, Flur 10, Flurstück 18/2**

Das 1955 erbaute ehemalige Dienstgebäude des Staatlichen Schulamts mit einer Grundstücksfläche von 2.258 m<sup>2</sup> wird seit 2002 erfolglos ausgebaut. Das ehemalige Verwaltungsgebäude weist erhebliche Setzrisse auf, die auf den Untergrund des Gebäudes zurückzuführen sind.

Das Staatsbauamt Gießen hat für die Liegenschaft am 8. Juli 2002 einen Verkehrswert in Höhe von 225.000 € ermittelt, wobei der reine Bodenwert mit rund 85.800 € (38,00 €/m<sup>2</sup>) angegeben ist. Selbst der ermittelte Bodenwert konnte bisher aufgrund des eingebrochenen Immobilienmarktes nicht

realisiert werden, da weder für eine gewerbliche Nutzung noch für eine Umnutzung des Gebäudes für Wohnzwecke am Standort Borken Nachfrage besteht. Die Wertermittlung wurde angesichts der baulichen Situation und der Marktentwicklung Ende 2004 durch das hbm überprüft und ein neuer Verkehrswert von 21.600 € ermittelt.

Die jährlichen Leerstandskosten betragen 17.000 €.

**Homberg (Efze), Sandweg 1, Gemarkung Homberg, Flur 18, Flurstück 32/9**

Die Landesliegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 4.970 m<sup>2</sup> wurde bis zum 31. Dezember 2002 als Übergangswohnheim für Spätaussiedler genutzt.

Der Verkehrswert in Höhe von 665.000 € wurde vom Staatsbauamt Bad Hersfeld am 11. Februar 2003 ermittelt. Dieser Wert konnte aufgrund des eingebrochenen Immobilienmarktes nicht realisiert werden. Der Umbau der Immobilie für Wohnzwecke ist wegen der Gebäudestruktur aufwendig und in Homberg nicht rentabel zu realisieren, da die örtliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen gering ist. Für eine gewerbliche Nutzung ist das Grundstück aufgrund seiner Lage inmitten eines Wohngebietes nicht geeignet. Als Altenwohnheim oder Tagungszentrum ist das Objekt nur sehr bedingt verwendbar. Das Ausbietungsverfahren, das im Mai 2003 begann, blieb ohne Erfolg.

Die jährlichen Leerstandskosten betragen 34.000 €.

**Kassel, Knorrstraße 38, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 28/41**

Das 1968/1969 erbaute zweigeschossige Zweifamilienwohnhaus mit einer Grundstücksfläche von 991 m<sup>2</sup> wurde bis 1999 als Dienstwohnungsgebäude für Mitarbeiter des Landes genutzt. Beide Dienstwohnungen wurden bereits in Mietwohnungen umgewandelt. Eine Wohneinheit ist an einen ehemaligen Haushandwerker vermietet, die zweite Wohnung steht leer. Das Objekt befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand (insbesondere Flachdach und Fassade). Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet in unmittelbarer Nähe eines Behördenzentrums. Direkt neben dem Grundstück befindet sich der TÜV-Hessen mit einer großen Prüf- bzw. Überwachungshalle für Kraftfahrzeuge sowie einem 8-geschossigen Verwaltungsgebäude. Die Lärmimmissionen haben viele Interessenten abgeschreckt.

Bereits im Jahre 1999 wurde das Grundstück zum Verkauf angeboten. Das Höchstgebot betrug 153.899 € und lag somit weit unter dem am 13. Juli 1999 vom Staatsbauamt ermittelten Verkehrswert von 214.743 €. Die Fortschreibung der Wertermittlung ergab zum 19. August 2002 einen Verkehrswert in Höhe von 200.000 €. Die erneute Ausbietung im Jahre 2003 hatte keine Gebote zur Folge. Interessenten haben auch in der jüngsten Vergangenheit nach einer ersten Besichtigung regelmäßig Abstand von weiteren Kaufbemühungen genommen.

Die jährlichen Leerstandskosten betragen 12.000 €.

**Laubach, Johann-Sebastian-Bach-Straße 22, Gemarkung Laubach, Flur 5, Flurstück 1**

Das Grundstück mit einer ursprünglichen Größe von 4.983 m<sup>2</sup> liegt am Stadtrand von Laubach (Vogelsberg) in der Nähe eines Wohngebietes. Das Objekt besteht aus einem Wohnheim mit Nebengebäuden und zwei Garagen. Die Immobilie wurde 1982 durch das Land zum Kaufpreis von 1.048.148 € von der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau erworben und seitdem als Unterkunft für Spätaussiedler genutzt.

Im Hinblick auf die nicht gegebene Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit der Liegenschaft wurde der Verkehrswert des Grundstücks vom Staatsbauamt im Jahre 2003 nach Abzug der Abbruchkosten auf 400.000 € festgesetzt. Die Ausbietung erfolgte Ende 2002, es gingen vier Gebote ein, für die jedoch keine Finanzierungsbestätigungen vorgelegt bzw. die zurückgezogen wurden.

Da sich die Grundstücksgröße durch Verkauf einer Teilfläche an den Nachbarn im Mai 2004 auf 4.718 m<sup>2</sup> verringert hatte, wurde Mitte 2004 die

Wertermittlung überprüft und der Verkehrswert auf 290.000,- € herabgesetzt.

Eine Veräußerung ist sehr schwierig, da regional die Nachfrage nach sanierungsbedürftigen Gebäuden dieser Größenordnung äußerst gering ist. Hinzu kommt, dass in Laubach derzeit auch die Jugendherberge zum Verkauf ansteht. Eine mögliche Umnutzung der landeseigenen Liegenschaft als Altersheim ist nicht marktfähig, da sich sowohl in Laubach als auch im benachbarten Hungen eine Senioreneinrichtung befindet sowie im 15 km entfernten Lich ein entsprechender Neubau entsteht.

Die jährlichen Leerstandskosten betragen 85.000 €.

### **Verwertung durch Versteigerung**

Im Hinblick auf die dargestellten Probleme bei einer konventionellen Vermarktung durch das HI soll deshalb ein Versteigerungsverfahren durch am Markt erfahrene Grundstücksauktionsgesellschaften als Alternative erprobt werden, um eine kurzfristige Vermarktung der Immobilien zu erreichen. Das Versteigerungsverfahren bietet gegebenenfalls die Chance, durch die mit ihm verbundene Dynamik ein neues Käuferverhalten und einen erweiterten Interessentenkreis zu erreichen. Durch das Versteigerungsverfahren der Grundstücksauktionsgesellschaften wird ein wirtschaftlich interessantes Käuferpotenzial erschlossen. Die Auflagen der Versteigerungskataloge liegen zwischen 30.000 und 90.000 Exemplaren, zusätzlich werden in großem Umfang Anzeigen geschaltet. Hierdurch wird ein weitaus größerer Personenkreis erreicht, als im herkömmlichen Ausbietungsverfahren angesprochen werden kann.

Im Rahmen der im Haushaltsausschuss des Hessischen Landtags geführten Diskussion über das Verkaufsverfahren des Landes war zudem eine Erprobung des Grundstücksverkaufs mittels Versteigerungsverfahren gewünscht worden.

Die Versteigerung ist eine Verfahrensalternative zum öffentlichen Ausbietungsverfahren, deren Vorteile vor allem in der Schnelligkeit (sofortige Beurkundung des Kaufvertrages) und Transparenz (Anwesenheit aller Bieter) liegen und die eine realistische Perspektive zur Erzielung eines unter den gegebenen Umständen optimalen Verkaufserlöses bietet.

Die bislang beim Bund und in mehreren Bundesländern gemachten Erfahrungen wirken ermutigend. Als problematisch wurde zwar anfangs die teilweise große Differenz zwischen offizieller Wertermittlung und dem vom Auktionshaus festgelegten Mindestgebot betrachtet, doch zeigt die Erfahrung, dass aufgrund der Eigendynamik der Versteigerungen zufrieden stellende Verkaufserlöse erzielt werden konnten.

Zur Vorbereitung des Versteigerungsverfahrens hat das HI Kontakte zu den beiden nachfolgend aufgeführten Grundstücksauktionsgesellschaften aufgenommen:

Deutsche Grundstücksauktionen AG  
Kurfürstendamm 206  
10719 Berlin

Karhausen Immobilienauktionen  
Hubertusallee 24  
14193 Berlin

Bei den beiden Gesellschaften handelt es sich um renommierte und am Markt seit mehreren Jahren etablierte Firmen, wobei die Deutsche Grundstücksauktionen AG zusammen mit ihren Tochterfirmen Sächsische und Norddeutsche Grundstücksauktionen AG sowie Brecht-Immobilien GmbH Marktführerin ist.

Die Auktionshäuser erhalten eine Courtage für ihre Tätigkeit. Ein Courtageanspruch entsteht allerdings nur, wenn in der Auktion ein Käufer gefunden wurde. Die vom Veräußerer zu zahlende Courtage bemisst sich nach dem Mindestgebot, das nicht den Verkehrswert der Liegenschaften, sondern den effektivsten Ausgangswert zur Erzielung eines höchstmöglichen Erlöses im Versteigerungsverfahren darstellt. Die Courtage beträgt bei Grundstücken, deren Mindestgebot unter 50.000 € liegt, immer 10 v.H. zzgl. MwSt. vom Zuschlagspreis. Bei Grundstücken mit einem Mindestgebot über 50.000 € gestaltet sich die Berechnung der Courtage differenzierter: Überschreitet der Veräußerungspreis das Mindestgebot bis zu einem Betrag von 16 v.H. des Mindestgebots, wird der Mehrerlös zwischen Eigentümer und Auktionshaus

hälftig geteilt. Liegt der Veräußerungspreis über 16 v.H. des Mindestgebots, beträgt die Courtage 6 v.H. zzgl. MwSt. vom Zuschlagspreis.

Erklärt sich der Verkäufer mit dem vom Auktionshaus ermittelten Mindestgebot einverstanden, wird zwischen dem Verkäufer und dem Auktionshaus ein Einlieferungsvertrag geschlossen, der unter anderem eine Vollmacht zum Abschluss des Kaufvertrages nach Zuschlag enthält. Ferner erkennt der Eigentümer die Versteigerungsbedingungen des Auktionshauses an und verpflichtet sich, bis zum Abschluss der Auktion keine Verfügungen wie Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorzunehmen.

Die Versteigerung wird durch neutrale Dritte (öffentlich bestellte und vereidigte Auktionatoren) öffentlich und für jeden zugänglich und nachvollziehbar betrieben. Der Kaufvertrag wird in der Auktion vom Ersteher, dem Auktionator bzw. dessen Bevollmächtigten und dem Notar unterschrieben.

Der Kaufpreis ist unter Abzug der vorher geleisteten Bietungssicherheit durch Zahlung auf ein Anderkonto eines vom Auktionshaus beauftragten Auktionators oder des den Kaufvertrag oder das Zuschlagsprotokoll beurkundenden Notars innerhalb eines Monats ab Versteigerungstermin zu hinterlegen.

Im Hinblick auf die gewünschte Erzielung von möglichst umfangreichen Erfahrungen ist es vorgesehen, das Versteigerungsverfahren mit beiden Auktionsgesellschaften zu testen.

Die Auktionsgesellschaften haben die ausgewählten Objekte bereits vor Ort besichtigt und anhand einer Verkehrswertermittlung von vereidigten Sachverständigen jeweils ein Mindestgebot genannt:

#### Mindestgebote der Auktionshäuser

Bad Hersfeld, Lutherstraße 2:	260.000 €,
Borken, Krausgasse 30:	25.000 €,
Homberg, Sandweg 1:	80.000 €,
Kassel, Knorrstraße 38:	54.000 €,
Laubach, Johann-Sebastian-Bach-Str. 22:	200.000 €.

Die Deutsche Grundstücksauktionen AG hat die Objekte Bad Hersfeld, Lutherstraße 2, Borken, Krausgasse 30, und Homberg, Sandweg 1, bewertet. Die Firma Karhausen Immobilienauktionen hat die Objekte Kassel, Knorrstraße 38, und Laubach, Johann-Sebastian-Bach-Straße 22, bewertet. Die Auftragsvergabe an die beiden Auktionshäuser soll entsprechend dieser Zuordnung erfolgen.

Der im Rahmen einer öffentlichen Auktion erzielte Kaufpreis erfüllt die haushaltsrechtliche Anforderung eines Verkaufs zum vollen Wert nach § 63 Abs. 3 LHO (Verkauf zum höchsten Gebot).

Die Zustimmung des Hessischen Landtags nach § 64 Abs. 2 LHO ist erforderlich, da der Wert der zu veräußernden Liegenschaften Bad Hersfeld und Homberg die Wertgrenze von 500.000,- € überschreitet.

Im Übrigen wird die Zustimmung des Hessischen Landtags zur Erprobung der Veräußerung über das Versteigerungsverfahren eingeholt. Dazu wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zustimmung zum Verkauf verfahrensbedingt bereits vor Beginn des Versteigerungsverfahrens zu erteilen ist und dass sie einen möglichen Verkauf zu einem weit unter dem vom Landesbetrieb Hessisches Baumanagement ermittelten Verkehrswert einschließt. Nach erfolgter Versteigerung wird der Minister der Finanzen berichten.

Wiesbaden, 11. April 2005

Der Hessische Ministerpräsident  
**Koch**

Der Hessische Minister der Finanzen  
**Weimar**