

Stadtratssitzung 4. September 2025

Beratung und Beschlussfassung zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes am Flurstück 786/7 der Gemarkung Jöhstadt

Für die Stadt Jöhstadt ist die Ausübung des Wiederkaufsrechts am Flurstück 786/7 der Gemarkung Jöhstadt mit einer Größe von 8.737 m² grundbuchmäßig eingetragen. Das Wiederkaufsrecht ist bedingt und befristet und kann nur erfolgen, wenn der Käufer das Vertragsobjekt unbebaut weiterveräußert oder die Baupflicht nicht fristgemäß erfüllt.

Dieses Recht stammt aus dem Notarvertrag 2983/1997 vom 5. September 1997 zwischen der Stadt Jöhstadt und der damaligen Firma Recticel Internationale Bettsysteme GmbH (siehe beiliegenden Auszug Notarvertrag).

Bei diesem Flurstück handelt es sich immer noch um ein unbebautes Grundstück. Auf dem Grundstück befinden sich keine benutzbaren Gebäude. Es dient als Abstellfläche der bisher im Gewerbegebiet ansässigen Firma Aquinos Bedding Germany GmbH, Bochum.

Die Bauverpflichtung für dieses Grundstück wurde nicht vollzogen.

Die Ausschlussfrist für die Ausübung beträgt gemäß § 462 BGB 30 Jahre bei Grundstücken, wenn es nicht anders geregelt ist.

Eine andere Regelung wurde im Vertrag nicht vereinbart, so dass das Wiederkaufsrecht bis zum Ablauf von 30 Jahren nach der Vereinbarung des Vorbehaltes ausgeübt werden kann. In unserem Fall bis zum Jahr 2027.

Als Wiederkaufspreis wurde der Preis von 20 DM/m² (=10,23 €/m²) vereinbart.

Verwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück sind diesem zu erstatten.

(§ 459 BGB Der Wiederverkäufer kann für Verwendungen, die er auf den gekauften Gegenstand vor dem Wiederkauf gemacht hat, insoweit Ersatz verlangen, als der Wert des Gegenstandes durch die Verwendungen erhöht ist. Eine Einrichtung, mit der er die herauszugebende Sache versehen hat, kann er wegnehmen.)

Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises und der Erstattungsbeiträge erfolgt nicht. Die für die Rückübertragung der Kauffläche entstehenden Gebühren, Kosten und Steuern, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer hat der jeweilige Wiederverkäufer zu tragen.

Nach Informationen der Insolvenzverwalterin, welche im Juli zum Gespräch im Rathaus vorstellig wurde, wird für das Unternehmen ein Insolvenzverfahren zeitnah, voraussichtlich im September dieses Jahrs, eröffnet werden. Der Antrag wurde beim Amtsgericht Bochum bereits gestellt.

In der jetzigen Situation ist es ungewiss, wie es mit dem Betrieb weitergeht, bevor das Grundstück in der Insolvenzmasse „verschwindet“ und evtl. an irgendwelchen Spekulanten weitergegeben wird, sollte die Stadt Jöhstadt die Möglichkeit nutzen, sich die Fläche im Gewerbegebiet zu sichern.

Die Gewerbegebietsfläche könnte dann an zukünftige Gewerbeinteressenten weiter angeboten und veräußert werden. Bisher stand bei dingendem Bedarf keine sofortige nutzbare Gewerbegebietsfläche für die Interessenten zur Verfügung (wie bei Firma Köstler oder Bau Einkaufsmarkt).

In Rücksprache zwischen Kämmerin und Kommunalaufsicht wäre ein Wiederkauf als außerplanmäßige Ausgabe zum Haushaltsplan 2025 vertretbar.

Kostenschätzung:

Wiederkaufspreis 8.737 m² x 10,23 €/m² = 89.379,51 €

Grunderwerbskosten 5,5 % 4.915,87 €

zuzgl. Gebühren/Kosten ca. 1,5 % 1.340,49 €

ca. 95.636,07 €

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, als außerplanmäßige Ausgabe zum Haushaltsplan 2025, eine Ausübungserklärung zum grundbuchmäßig eingetragenen Wiederkaufsrecht für die Stadt Jöhstadt am Flurstück 786/7 der Gemarkung Jöhstadt an die Insolvenzverwalterin der Firma Aquinos Bedding Germany GmbH zu stellen. Das Wiederkaufsrecht soll zu den im Vertrag vereinbarten Bedingungen erfolgen.