



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 210/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	ja	16.11.2009			

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft – Verkauf des städtischen Wohngebäudes Karl-Müller-Straße 27

I. Beschlussantrag

Dem Verkauf des Wohnhauses Karl-Müller-Straße 27, 88400 Biberach zum Höchstgebot wird zugestimmt.

II. Begründung

Sachstand

Das Wohngebäude Karl-Müller-Straße 27, Flurstück 285/4 mit 1.021 m² Grundstücksfläche, Baujahr ca. 1912 mit 2 Wohnungen, Wohnfläche ca. 202 m² ist nach eingehender Untersuchung technisch und wirtschaftlich verbraucht. Der Aufwand für eine Instandsetzung mit Modernisierung für Mietwohnungen steht in keinem Verhältnis und ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Mieter haben die beiden Wohnungen zum 31. Juli 2009 gekündigt. Die gewerblichen Räume mit ca. 39 m² Fläche wurden von uns zum 31.12.2009 fristgerecht gekündigt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Bieter wurden darauf hingewiesen, die detaillierten Möglichkeiten über die Bebauung beim Bauverwaltungsamt erfragen zu können.

Der Verkauf des Wohngebäudes wurde am 16.05.2009 in der Schwäbischen Zeitung öffentlich ausgeschrieben. Bis zur Angebotsabgabe am 12.06.2009 sind 6 Angebote mit eingegangen. Es wurden Nachverhandlungen mit den 3 Meistbietenden geführt.

Rechtliche Situation

1. Es taucht immer wieder die Behauptung auf, die Stadt habe das Gebäude Karl-Müller-Str. 27 geerbt, bzw. im Wege des Vermächtnisses erhalten. Dies trifft nicht zu.

Richtig ist, dass die Stadt dieses Gebäude durch den Kauf von Erbteilen in den Jahren 1948 und 1955 erworben hat. Für diese Käufe hat die Stadt entsprechende Gegenleistungen erbracht, von unentgeltlichem Wohnrecht über Geldrenten und Heizmaterial bis zu der Übernahme der Heimkosten für die Geschwister Brandstetter. Seither wurden auch in die Unter- und Erhaltung des Gebäudes erhebliche Beträge investiert.

2. Im Erbteils-Kaufvertrag von 1948 (Anteil Stadt etwa 50 % des Gebäudewertes) ist die Verpflichtung enthalten, dass das Gebäude nicht verkauft oder vertauscht werden darf und als Gebäude für die Unterbringung notleidender Künstler zu nutzen ist.
3. Der Erbteils-Kaufvertrag von 1955 enthält keine Bestimmungen über die Nutzung des Objekts.
4. Diese Vereinbarungen sind nur vertraglich erfolgt. Im Grundbuch sind keine dinglichen Belastungen eingetragen.

Wertung

Die 1948 eingegangenen Verpflichtungen sind rechtlich unwirksam, da sie gegen das rechtsgeschäftliche Veräußerungsverbot des § 137 BGB verstoßen. Unabhängig davon konnten diese Verpflichtungen nicht wirksam für das ganze Haus vereinbart werden, da sie nur hinsichtlich des Erbteilskaufs von 1948 bestehen.

Vereinbarungen aus den Verträgen von 1948 und 1955 sind gemäß § 195 BGB verjährt (30-jährige Verjährungsfrist).

Der Kunstmaler Braith verstarb bereits 1905. Aus dem Testament des Kunstmalers Braith ergibt sich aufgrund der Nachprüfung kein Bezug und keine Verpflichtung für das Gebäude Karl-Müller-Str. 27. Das Gebäude wurde erst 1912 von dem Neffen des Kunstmalers Braith, dem am 09.12.1922 verstorbenen Anton Braith, Schreinermeister, erbaut.

Somit ist belegt, dass keine Verpflichtungen bestehen, die die Stadt an einem Verkauf des Gebäudes hindern würden.

Wersch