

Tagesordnungspunkt

Öffentlich

Nicht öffentlich

Sitzungsvorlage Nr.....

Beratung und Beschlussfassung im

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

TOP: Beschlussfassung über den Erwerb einer Teilfläche des Fichtelbergplateaus, Gemarkung Oberwiesenthal, Flurstück 941/11

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 17.12.2024 den Erwerb einer noch zu vermessenden Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.929 m² des Grundstückes Flurstück 941/11 der Gemarkung Oberwiesenthal vom Landkreis Erzgebirgskreis zu einem Kaufpreis in Höhe von 8,50 EUR/m². Der endgültige Kaufpreis bestimmt sich nach der Messungsanerkennung des neu gebildeten Flurstückes auf der Grundlage der tatsächlichen Flurstücksgröße zzgl. Kaufneben- und Vermessungskosten. Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage der Eckpunktevereinbarung mit dem Landkreis Erzgebirgskreis einen Grundstückskaufvertrag und mit der Fichtelberghaus Invest GmbH einen Gestattungsvertrag abzuschließen. Die Eckpunktevereinbarung und der Lageplan sind als Anlagen Bestandteile der Beschlussvorlage.

Kurort Oberwiesenthal, den 10.12.2024

gez. Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

- Hauptausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt:

Der Erzgebirgskreis wurde als Rechtsnachfolger des Landkreises Annaberg am 01.08.2008 Eigentümer des Fichtelbergplateaus, welches mit dem Fichtelberghaus und der ehemaligen Wander- und Bikerstation bebaut ist. Das Fichtelbergplateau, Flurstück 941/11, Gemarkung Oberwiesenthal hat eine Größe von 13.660 m². Der Landkreis Annaberg baute in den Jahren 1997 – 1999 in Anlehnung an historische Ansichten des Fichtelberghauses ein Gaststättengebäude mit Beherbergung und Aussichtsturm, welches am 18.07.1999 neu eröffnet wurde.

Erst mit dem Pachtverhältnis mit der Fichtelberghaus GmbH vertreten durch die Geschäftsführer Eheleute Meinel im Jahr 2002 zum Zwecke des Betriebs eines Hotels mit Gastronomie wurde eine solide und angemessene Bewirtschaftung des Fichtelbergplateaus erreicht.

Im Jahr 2022 hat der Erzgebirgskreis mit einer langwierigen Baumaßnahme Baumängel u. a. bezüglich des Brandschutzes in einem Umfang von 250 TEUR beseitigt. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel im Bereich der Lüftung der beiden Küchen, der Lüftung der sanitären Anlagen, die Fluchtwegertüchtigung im Bereich der ehemaligen Tiefgarage, brandschutzgerechte Einbauten auf dem Dachboden und eine Generalsanierung der Bäder in den 28 Hotelzimmern sind dringend erforderlich. Für die notwendigen Baumaßnahmen wird ein einstelliger Millionenbetrag veranschlagt. Aufgrund dieser Tatsachen hat der Kreistag die Kreisverwaltung beauftragt, das Fichtelberghaus öffentlich zum Verkauf auszuschreiben, da die erforderlichen Sanierungsarbeiten einen erheblichen Fehlbetrag verursachen und die Pachteinnahmen die kalkulierten Baukosten nicht abdecken. Darüber hinaus ist zur Erfüllung der Pflichtaufgaben des Erzgebirgskreises das Fichtelbergplateau mit Fichtelberghaus nicht erforderlich.

Eine Eckpunktevereinbarung, die vorbehaltlich eines Kreistags- bzw. eines Stadtratsbeschlusses zwischen dem Erzgebirgskreis, vertreten durch den Landrat Rico Anton, Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz, der Fichtelberghaus Invest GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Constantin Gläß, Fichtelbergstraße 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal und der Stadt Kurort Oberwiesenthal, vertreten durch den Bürgermeister Jens Benedict, Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal ausgehandelt wurde, ist als Anlage Bestandteil der Beschlussvorlage. Mit dieser Eckpunktevereinbarung werden wesentliche, in den erforderlichen notariellen Kaufverträgen zu regelnden, Verkaufsmodalitäten festgelegt. Auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens verkauft der Erzgebirgskreis eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 2.929 m² zu einem Kaufpreis von 8,50/m² EUR an die Stadt Kurort Oberwiesenthal. Die Stadt Kurort Oberwiesenthal verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit der noch zu vermessenden Teilfläche zu erhalten. Eine Schankwirtschaft und/oder Gastronomie werden auf dieser Teilfläche untersagt. Die Nutzungseinschränkung wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Mit dem Verein Friedensglocke Fichtelberg e. V. ist ein dingliches Wege- und Nutzungsrecht und ein Leitungsrecht zur Nutzung von Strom aus dem anliegenden Zisternenhäuschen unterhalb der Aussichtsplattform zu vereinbaren. Ein weiterer Gestattungsvertrag ist mit der Fichtelberghaus Invest GmbH abzuschließen. Die Fichtelberghaus Invest GmbH hat damit die Bewirtschaftung der Zisterne und die Verkehrssicherungspflicht für das neu zu bildende Flurstück auf dem Fichtelberg und die Verpflichtung für die öffentliche Zugänglichkeit zu übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen

Gesamtkosten: ca. 30 TEUR

Keine haushaltmäßige Berührung

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

gez. Görlach
Kämmerin

Eckpunktevereinbarung

zwischen

1. dem Erzgebirgskreis, vertreten durch den Landrat Rico Anton, Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz,

2. der Fichtelberghaus Invest GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Constantin Gläß, Fichtelbergstraße 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal

und

3. der Stadt Kurort Oberwiesenthal, vertreten durch den Bürgermeister Jens Benedict, Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal

Präambel

Der Erzgebirgskreis ist Eigentümer des Fichtelbergplateaus, Flurstück Nr. 941/11 der Gemarkung Oberwiesenthal. Das Fichtelbergplateau ist mit dem Objekt „Fichtelberghaus“ bebaut. Der Erzgebirgskreis beabsichtigt, vorbehaltlich eines entsprechenden Kreistagsbeschlusses, das Fichtelberghaus nebst zugehörigem Flurstück 941/11 der Gemarkung Oberwiesenthal zu veräußern. Der Verkauf des Fichtelberghauses nebst zugehörigem Flurstück soll an die Fichtelberghaus Invest GmbH erfolgen. Die Stadt Kurort Oberwiesenthal (im Folgenden: Stadt Oberwiesenthal) will, vorbehaltlich eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses, eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 941/11 der Gemarkung Oberwiesenthal von ca. 2.929 m² (vgl. anliegender Lageplan) vom Erzgebirgskreis erwerben. Mit dieser Vereinbarung sollen die wesentlichen, in den erforderlichen notariellen Kaufverträgen zu regelnden, Verkaufsmodalitäten vorab festgelegt werden.

§ 1 Verkauf Flurstück Nr. 941/11 an die Fichtelberghaus Invest GmbH

(1) Der Erzgebirgskreis verkauft das mit dem „Fichtelberghaus“ bebaute Flurstück Nr. 941/11 der Gemarkung Oberwiesenthal abzüglich einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.929 m² (vgl. anliegender Lageplan) zu einem Kaufpreis von 1.975.103,50 EUR (Angebotssumme abzüglich des Wertes der genannten Teilfläche von ca. 2.929 m² zu 8,50 EUR/m², vgl. anliegende gutachterliche Stellungnahme vom 30.10.2024) an die Fichtelberghaus Invest GmbH. Mitveräußert und im Kaufpreis enthalten sind das in den Anlagen 1, 2 und 3 zum Pachtvertrag vom 23.09.2022 aufgeführte Inventar, Hotel- und Kücheneinrichtung sowie sämtliche vorhandene Kunstwerke.

(2) Die Fichtelberghaus Invest GmbH ist das Verkaufsobjekt, insbesondere der Sanierungsbedarf, bekannt. Der Verkauf des Grundstücks nebst Fichtelberghaus erfolgt unter Ausschluss der Sachmängelhaftung.

(3) Das Kaufangebot der Fichtelberghaus Invest GmbH vom 20.08.2024 nebst Betriebsbeschreibung und Konzept inklusive geplanter Organisation sowie perspektivische Ausrichtung wird Bestandteil des Kaufvertrages.

(4) Die Fichtelberghaus Invest GmbH verpflichtet sich, binnen 5 Jahren ab Übergabe des Kaufobjektes sämtliche bauordnungsrechtlich und brandschutztechnisch notwendigen Sanierungsarbeiten sowie die im Angebot vom 20.08.2024 präsentierten Modernisierungsvorhaben abzuschließen.

(5) Die Fichtelberghaus Invest GmbH verpflichtet sich, das Fichtelberghaus als Gastgewerbe mit Gastronomie- und/oder Beherbergungsangebot ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zu betreiben und sowohl in Bezug auf das Fichtelberghaus als auch in Bezug auf das Flurstück 941/11 (Fichtelbergplateau) die öffentliche Zugänglichkeit zu erhalten.

(6) Für den Fall, dass die Fichtelberghaus Invest GmbH ihren Pflichten aus (4) oder (5) nicht oder nicht fristgemäß nachkommt, ist der Erzgebirgskreis berechtigt, nach seiner Wahl das Flurstück Nr. 941/11 nebst Fichtelberghaus zurückzuerwerben oder eine angemessene Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 400.000 EUR zu verlangen. Das Recht zur Geltendmachung der Vertragsstrafe erlischt 10 Jahre nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

(7) Es wird ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten des Erzgebirgskreises bzw. dessen Rechtsnachfolger für grunderwerbssteuerpflichtige Veräußerungen oder Teilveräußerungen des Flurstücks 941/11 außerhalb des Bereiches der Familie Gläß vereinbart.

(8) Sollte die Fichtelberghaus Invest GmbH das Flurstück Nr. 941/11 oder Teile davon binnen 5 Jahren ab Übergabe an einen Dritten veräußern, verpflichtet sie sich, den dann etwa erzielten Mehrerlös an den Erzgebirgskreis oder dessen Rechtsnachfolger zu bezahlen. Als Veräußerung gelten sämtliche grunderwerbssteuerpflichtigen Rechtsgeschäfte außerhalb der Familie Gläß. Der Mehrerlös berechnet sich aus der Differenz zwischen dem dann erzielten Kaufpreis und dem heute vereinbarten Kaufpreis, abzüglich des Zeitwertes nachweisbar nach Übergabe des Kaufobjektes von der Fichtelberghaus Invest GmbH erbrachter Investitionen.

(9) Das Grundbuch des Grundstückes des Kaufgegenstandes wird mit einer sogenannten Rückabwicklungsklausel zugunsten des Erzgebirgskreises im Rang hinter einer eventuell finanzierenden Bank belastet. Im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages verzichtet der Erzgebirgskreis auf das Sonderkündigungsrecht im Pachtvertrag über das Teilgrundstück.

(10) Die Fichtelberghaus Invest GmbH trägt die Kosten des Kaufvertrages einschließlich der erforderlichen Gebühren und Steuern.

§ 2 Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche an die Stadt Oberwiesenthal

(1) Der Erzgebirgskreis verkauft die noch zu vermessende Teilfläche von ca. 2.929 m² (vgl. anliegender Lageplan) zu einem Kaufpreis von 8,50/m² EUR (entspricht 24.896,50 EUR) an die Stadt Oberwiesenthal.

(2) Die Stadt Oberwiesenthal ist nicht berechtigt die noch zu vermessende Teilfläche von ca. 2.929 m² (vgl. anliegender Lageplan) für Handlungen der Schankwirtschaft und/oder Gastronomie zu nutzen. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit wird abgesichert mittels der Eintragung einer gleichlautenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch des noch zu teilenden Grundstücks.

(3) Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung.

(4) Der Verkauf erfolgt unter der auflösenden Bedingung, dass die Stadt Oberwiesenthal binnen 24 Monaten ab Übergabe des Kaufobjektes zugunsten des Vereins Friedensglocke Fichtelberg e. V. ein dingliches Wege- und Nutzungsrecht entsprechend der Regelungen des bestehenden Nutzungsvertrages vom 21.06.2023/27.06.2023 bewilligt, mit der Maßgabe, dass die Größen- und Lageangabe der zu überlassenden Grünfläche hinsichtlich der aktuellen Einfriedung des 2024 neu errichteten Glockenstuhls angepasst wird. Der Verkauf erfolgt unter der weiteren auflösenden Bedingung, dass die Stadt Oberwiesenthal binnen 24 Monaten ab Übergabe des Kaufobjektes zugunsten des Vereins Friedensglocke Fichtelberg e. V. ein dinglich gesichertes Leitungsrecht zur Nutzung von Strom aus dem anliegenden Zisternenhäuschen unterhalb der Aussichtsplattform bewilligt.

(5) Die Stadt Oberwiesenthal verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit der noch zu vermessenden Teilfläche zu erhalten.

(6) Die Stadt Oberwiesenthal verpflichtet sich, die noch zu vermessende Teilfläche – mit Ausnahme des Bereiches nach § 2 (4) – der Fichtelberghaus Invest GmbH für mindestens 25 Jahre zur Verfügung zu stellen (z. B. durch Pacht- oder Nutzungsvertrag). Die Fichtelberghaus Invest GmbH verpflichtet sich für den Zeitraum, in welchem ihr das vorgenannte Teilgrundstück zur Nutzung überlassen ist, dies vollständig, d. h. auch die in § 2 (4) benannte Zisterne, zu bewirtschaften. Die Stadt Oberwiesenthal und die Fichtelberghaus Invest GmbH sind sich einig, dass aufgrund der Übernahme der Bewirtschaftung, kein gesonderter Pachtzins durch die Fichtelberghaus Invest GmbH zu entrichten ist.

(7) Für den Fall, dass die Stadt Oberwiesenthal ihren Pflichten aus (5) oder (6) nicht nachkommt, ist der Erzgebirgskreis berechtigt, nach seiner Wahl die noch zu vermessende Teilfläche zurückzuerwerben oder eine angemessene Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 12.500 EUR zu verlangen.

(8) Es wird ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten der Fichtelberghaus Invest GmbH sowie im zweiten Rang zugunsten des Erzgebirgskreises bzw. dessen Rechtsnachfolger für grunderwerbssteuerpflichtige Veräußerungen oder Teilveräußerungen der noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 941/11 vereinbart.

(8) Sollte die Stadt Oberwiesenthal die noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks Nr. 941/11 oder Teile davon binnen 5 Jahren ab Übergabe an einen Dritten veräußern, verpflichtet sie sich, den dann etwa erzielten Mehrerlös an den Erzgebirgskreis oder dessen Rechtsnachfolger zu bezahlen. Als Veräußerung gelten sämtliche grunderwerbssteuerpflichtigen Rechtsgeschäfte. Der Mehrerlös berechnet sich aus der Differenz zwischen dem dann erzielten Kaufpreis und dem heute vereinbarten Kaufpreis, abzüglich des Zeitwertes nachweisbar nach Übergabe des Kaufobjektes von der Stadt Oberwiesenthal erbrachter Investitionen.

(9) Die Stadt Oberwiesenthal trägt die Kosten des Kaufvertrages einschließlich der erforderlichen Gebühren und Steuern sowie die Kosten der Vermessung.

Erzgebirgskreis

Datum, Unterschrift

Fichtelberghaus Invest GmbH
Datum, Unterschrift

Stadt Kurort Oberwiesenthal
Datum, Unterschrift

Fichtelbergplateau Flurstück 941/11 Gemarkung Oberwiesenthal

Legende

Text Adresspunkte aus ALKIS

— Flurstücke

klassifiziertes Straßennetz

-  1 Autobahn
-  2 Bundesstraße
-  3 Kreisstraße
-  4 Staatsstraße

Grenzpunkte

-  Marke, allgemein
-  Landesgrenzstein
-  ohne Marke
-  Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
-  nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
-  Standardsymbol

Platz für Legende nicht ausreichend

Ausgabe vom 04.11.2024

Maßstab 1 : 1 030



LRA ERZ - Referat 13

Klosterstraße 7
09456 Annaberg-Buchholz

Telefon: 03733 831-1801
Fax: 03733 831-1808
E-Mail: mandy.teucher@kreis-erz.de

www.erzgebirgskreis.de

Diese Karte wurde unter Verwendung von Daten des Landratsamtes Erzgebirgskreis und externer Quellen erstellt. Die Weitergabe an Dritte und/oder Veröffentlichung (jeweils auch auszugsweise und/oder in bearbeiteter Form) ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Landratsamtes Erzgebirgskreis und den benannten Rechteinhabern erlaubt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft nicht abgeleitet werden kann.

