

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 14.08.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 113/10	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
<input type="checkbox"/> Bekanntmachung						
<input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Finanzausschuss				26.08.2010		
Hauptausschuss				06.09.2010		

Betreff: Grundstücksverkauf (SachenRBerG) von Teilflächen zwischen Schleusenweg und Sperberfeld - Flur 5 Flurstück 148/5						
Beschlussvorschlag:						
Der Verkauf der 2 Teilflächen von jeweils ca. 425 m ² aus dem Grundstück Flur 5 Flurstück 148/5 an die Eigentümer von Schleusenweg 54a und 54b wird genehmigt.						
Als Basisjahr für die Bodenwertberechnung wird das Jahr 2006 entspr. § 19 SachenRBerG zu Grunde gelegt.						
Die Kaufpreise betragen damit jeweils 38.794,00 EUR.						
Die Ankaufsflächen sind mit den jeweiligen Eigenheimgrundstücken zu vereinigen.						
Die Kosten der Verfahren sind zu teilen. Die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.						
Der Bürgermeister wird mit dem Abschluss der Kaufverträge nach dem SachenRBerG beauftragt.						
Anlage Flurkartenauszug Auszug aus dem B-Plan						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2010	EURO: 77.600	Budget/Teilhaushalt: 1020
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2010	EURO: 77.600	Produktgruppe: 6120
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeinde ist Eigentümerin des Grundstücks Flur 5 Flurstück 148/5, eingetragen im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 2388, lfd. Nr. 62 des Bestandes. Ansprüche nach dem Vermögensgesetz bestehen nicht.

Das Grundstück ist 3.906 m² groß.

Es wird teilweise genutzt für öffentliche Zwecke als Regenwassersammelbecken (Sperberfeld) und für private Zwecke – 2 Hausgärten – zu Schleusenweg 54a und 54b. Die privat genutzten Flächen sind mit staatlicher Genehmigung errichteter Garagen der Käufer bebaut.

Seit 1989 bemühen sich die Grundstücksnutzer um den Ankauf dieser Flächen für welche Ihnen Nutzungsrechte verliehen wurden. Kaufverträge von 1990 und 2007 wurden nicht vollzogen, weil diese nicht im Einklang mit dem Bauplanungsrecht standen. Die Kaufpreisermittlung nach einem Gutachten vom 24.08.2006 und Ergänzung vom 14.09.2007 des Sachverständigen Toralf Schöbe sah Abschläge zu Lasten der Gemeinde vor und ergab einen Kaufpreis in Höhe von 60,08 €/m².

Unbestritten sind die Ansprüche der Nutzer auf Regelung der Grundstücksangelegenheiten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, lt. Gutachten vom 17.01.2008 des RA Andreas Weinberg, Berlin,

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-2 hat die Gemeindevertretung klar die Grenzen zwischen privater und öffentlicher Nutzung des Grundstücks Flur 5 Flurstück 148/5 gezogen.

Daraus ableitend handelt es sich bei den 2 Teilflächen von jeweils 425 m² um Gebäude- und Gebäudenebenflächen zu den jeweiligen Hausgrundstücken Schleusenweg 54a und 54b.

Zu einer abschließenden Regelung der Grundstücksangelegenheit wurden Verhandlungen zur Vertragsgestaltung geführt, die im Einklang mit dem Bebauungsplan stehen und nunmehr einen Verkauf der betroffenen Flächen zu einem Kaufpreis von 91,28 €/m² ermöglichen. Entsprechend §§ 19 und ff Sachenrechtsbereinigungsgesetz war der Kaufpreis wie folgt zu ermitteln: Der Ankaufspreis ist nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Angebotes zum Vertragsschluss, erfolgt mit Schreiben vom 13.11.2006, zu bestimmen.

(BRW 2006 190,00 €/m² bei 800 m² /W)

Qualität der Ankaufsfläche: Gebäude- und Gebäudenebenflächen; seit 1983 in Verbindung mit den verliehenen Nutzungsrechten Bauland ohne selbstständig mit einem weiteren Wohngebäude bebaubar zu sein.

In Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgrundstück 500 m² zuzüglich 425 m² (lt. Mitteilung des Vermessungsbüros) Ankaufsfläche entsteht ein Grundstück von 925 m². Der Bodenrichtwert orientiert sich an einer Größe von 800 m². Der Bodenrichtwert ist entspr. mit dem Flächenkoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht 2006 in Höhe von 0,982 zu multiplizieren. Das entspricht einem anrechenbaren Bodenrichtwert von 186,58 €/m².

Abzug zur Vermessung: Vermessungskosten in Höhe von 3.422,44 € sind angefallen. Das sind bei 850 m² (2 x 425 m²) 4,02 €/m². Diese sind in Abzug zu bringen.

Weitere Abzüge sind nicht begründet.

Daraus ergibt sich ein voller Bodenwert in Höhe von 182,56 €/m². Als regelmäßiger Kaufpreis ist der halbe Bodenwert und damit 91,28 €/m² anzusetzen.

Ausgehend davon, dass jeweils 425 m² verkauft werden, betragen die Kaufpreise jeweils 38.794,00 € je Grundstück.

Da die verliehenen Nutzungsrechte für größere, als je 425 m² Flächen Wirksamkeit entfalten, wurde weiterhin vereinbart, dass die Nutzungen an den nicht mit verkauften Flächen bis zum 31.03.2011 aufgegeben wird; Fristverlängerung um einen Monat ist in Abhängigkeit vom Frost möglich,

Der Vertreter der Nutzer, Herr Rechtsanwalt Sobczak, hat mit Schreiben vom 10.06.2010 erklärt, auf die Bedingungen der Gemeinde einzugehen und beantragt vor Beurkundung die Genehmigung der Gemeindevertretung zum Verkauf einzuholen.

Entscheidungen über dieses Rechtsgeschäft trifft der Hauptausschuss gemäß § 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Kleinmachnow (unter 100.000 €).