

| <b>Gemeinde Kleinmachnow</b>         |  |                                  |                   |                                      |                |   |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>              |  |                                  | <b>öffentlich</b> |                                      |                |   |
| Datum: 08.11.2010                    |  | Einreicher: Der Bürgermeister    |                   |                                      | DS-Nr.: 169/10 |   |
| Entgegennahme KSD:                   |  |                                  |                   |                                      |                |   |
| <b>Verfahrensvermerk:</b>            |  |                                  |                   |                                      |                |   |
| <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                                 |
| Finanzausschuss                      |  |                                  |                   |                                      | 25.11.2010     |   |
| Hauptausschuss                       |  |                                  |                   |                                      | 29.11.2010     |   |

|  |                 |               |          |            |                        |                   |
|--|-----------------|---------------|----------|------------|------------------------|-------------------|
| <b>Betreff: Grundstücksverkauf (SachenRBerG) einer Teilfläche von 426 qm aus Flur 5 Flurstück 148/5 hinter Schleusenweg 54 b</b>   |                 |               |          |            |                        |                   |
| <b>Beschlussvorschlag:</b>   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Der Verkauf einer Teilfläche von 426 m <sup>2</sup> aus dem Grundstück Flur 5 Flurstück 148/5 (Flur 5 Flurstück 160) an die Eigentümer von Schleusenweg 54 b wird genehmigt. |                 |               |          |            |                        |                   |
| Entspr. § 19 SachenRBerG wird als Basisjahr für die Bodenwertberechnung das Jahr 2006 zu Grunde gelegt.  |                 |               |          |            |                        |                   |
| Der Kaufpreis beträgt 39.398,93 €.   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Die Ankauffläche ist mit dem Eigenheimgrundstück zu vereinigen.  |                 |               |          |            |                        |                   |
| Nach § 60 Abs. 2 SachenRBerG sind die Kosten des Verfahrens zu teilen.   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Der Bürgermeister wird mit dem Abschluss des Kaufvertrages beauftragt.   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Anlagen:<br>Information zur Sitzung des Hauptausschusses am 06.09.2010<br>Katasterauszug   |                 |               |          |            |                        |                   |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:   |                 |               |          |            |                        | Gemeindevertreter |
| Beratungsergebnis:   |                 |               | Gremium: |            | Sitzung am:            |                   |
| einstimmig   | Stimmenmehrheit | JA            | NEIN     | ENTHALTUNG | lt. Beschluss          | abw. Beschluss    |
|  |                 |               |          |            |                        |                   |
| Leiter der Sitzung:  |                 |               |          |            |                        |                   |
| Bürgermeister<br>(Endunterschrift)   |                 | Bürgermeister |          |            | Fachbereichsleiter(in) |                   |
|  |                 |               |          |            |                        | Antragseinreicher |

|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen:                            | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Veranschlagung:                                      |  |                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2010 | EURO: 39.398,93                        | Budget/Teilhaushalt: 1020     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2010   | EURO: 39.398,93                        | 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 m<sup>2</sup> groß. Es wird teilweise genutzt für öffentliche Zwecke als Regenwassersammelbecken (Sperberfeld) und für private Zwecke – 2 Hausgärten – zu Schleusenweg 54 a und 54 b.

Die privat genutzten Flächen sind mit staatlicher Genehmigung errichteten Garagen der Nutzer 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 €/m<sup>2</sup>.

Unbestritten sind die Ansprüche der Nutzer auf Regelung der Grundstücksangelegenheit 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 425 m<sup>2</sup> und 426 m<sup>2</sup> um Gebäude- und Gebäudenebenenflächen zu den jeweiligen Hausgrundstücken Schleusenweg 54 a und 54 b.

**Anmerkung: Entstanden sind gemäß Festlegung im Bebauungsplan KLM-BP-009-2 die Flurstücke 161 in der in der Flur 5 mit 425 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Wohnen, 160 mit 426 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Wohnen (dieser Kaufgegenstand) sowie 162 mit 3 061 m<sup>2</sup> Wald mit Regenwassersammelbecken.**

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 einen Kaufpreis von 91,28 €/m<sup>2</sup> ermöglichen. Entsprechend §§ 199 und ff SachenRBERG war der Kaufpreis wie folgt zu ermitteln: Der Ankaufspreis ist nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Angebots zum Vertragsschluss, erfolgt mit Schreiben vom 13.11.2006, zu bestimmen. (BRW 2006 190,00 €/m<sup>2</sup> bei 800 m<sup>2</sup>/Wohnbaufläche)

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

In Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgrundstück 500 m<sup>2</sup> zuzüglich lt. Vermessung hier: 426 m<sup>2</sup> entsteht damit ein Grundstück von 926 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert orientiert sich an einer Größe von

800 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>.

Abzug zur Vermessung: Vermessungskosten sind angefallen in Höhe von 3.422,44 €. Das sind bei 851 m<sup>2</sup> (425 und 426 m<sup>2</sup>) 4.02 €/m<sup>2</sup>. Diese sind in Abzug zu bringen.

Weitere Abzüge sind nicht begründet.

Daraus ergibt sich ein voller Bodenwert in Höhe von 182,56 €/m<sup>2</sup>. Als regelmäßiger Kaufpreis ist der halbe Bodenwert und damit 91,28 €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

Ausgehend davon, dass 426 m<sup>2</sup> verkauft werden, beträgt der Kaufpreis 38.885,28 €.

Das verliehene Nutzungsrecht entfaltet seine Wirksamkeit auf 500 m<sup>2</sup>. Deshalb wurde weiterhin vereinbart, dass die Nutzung an der nicht verkauften Fläche 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 €)

Durch den Einreicher wurde in der Sitzung des Hauptausschusses die DS-Nr. 113/10 zum Tagesordnungspunkt 11.1 nach weiterer Beratung zurückgezogen.

Im Wesentlichen wurden 4 Punkte angesprochen, zu denen Klärungsbedarf bestand.

Am 01.10.2010 fand im Beisein von Herrn RA. K. Sobczak als Anwalt der Erwerber beim Bürgermeister eine Beratung hierüber statt, in deren Folge die heutige Drucksache eingebracht wird.

1. Sind die Verträge erforderlich? Feststellung im Ergebnis: Wie in der Drucksache auch begründet, besteht ein Rechtsanspruch auf Regelung der Grundstücksangelegenheit an der Fläche auf Grund der durch den Landkreis verliehenen dinglichen Nutzungsrechte. Die Gemeindeverwaltung hat diese Ansprüche zu erfüllen und ist dazu auch bereit.
2. Steht die beabsichtigte Regelung in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan? Feststellung im Ergebnis: Die Gemeinde hat städteplanerisch durch KLM-BP-009-2 den Anspruch der Nutzer bereits beschränkt auf jeweils ca. 425 qm. Die Übernutzung ist für die Herstellung des Grundstücks „Grünfläche mit Regenwassersammelbecken Sperberfeld“ aufzugeben.
3. Ist der Weg erweiterbar? Feststellung im Ergebnis: Die Problematik betrifft diese DS nicht, da die Fläche nicht am Weg anliegt.
4. Sind bei der Berechnung des Kaufpreises alle Belange beachtet? Feststellung im Ergebnis: Die Parteien einigten sich auf folgende Berechnung:

Mit dem Zukauf entsteht ein 926 qm (500 qm EH, 426 qm Zukauf) großes Wohngrundstück. Dem Bodenrichtwert von 190,00 €/qm liegt eine Fläche von 800 qm zu Grunde.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Der Bodenwert für 300 qm zu 190 €/qm beträgt | 57.000,00 €        |
| Der Bodenwert für 126 qm zu 186,58 beträgt   | 23.509,08 €        |
| ungeteilter Wert                             | 80.509,08 €        |
| geteilter Bodenwert                          | 40.254,54 €        |
| abz. Vermessungskostenanteil von 3.422,44 €  | 855,61 €           |
| <b>ergibt den Kaufpreis von</b>              | <b>39.398,93 €</b> |