

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 02.02.2011		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 043/11	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Finanzausschuss				17.02.2011		
Hauptausschuss				07.03.2011		
Gemeindevertretung				24.03.2011		

Betreff: Grundstücksverkauf (SachenRBerG) Kiefernweg 30						
Beschlussvorschlag: Der Verkauf des Grundstücks Kiefernweg 30, Flur 11 Flurstück 233, an den Nutzer bei gleichzeitiger Aufhebung des Grundstücksüberlassungsvertrages vom 26.03.1972, wird genehmigt. Der Anspruch des Nutzers im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBerG wird anerkannt. Entsprechend § 19 SachenRBerG wird als Basisjahr für die Bodenwertberechnung das Jahr 2010 zu Grunde gelegt. Etwaige Nachzahlungsverpflichtungen, die sich aus § 71 SachenRBerG ergeben, sind in den Vertrag aufzunehmen. Die im Jahre 1972 geleistete Zahlung lt. Überlassungsvertrag in Höhe von 18.600 M wird gemäß § 74 Abs. 2 SachenRBerG auf den Kaufpreis angerechnet. Der Kaufpreis beträgt 108.577,88 €.						
Der Verkauf erfolgt lastenfrei in Abteilung II und III des Grundbuches. Nach § 60 Abs. 2 SachenRBerG sind die Kosten des Verfahrens zu teilen. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer allein. Der Bürgermeister wird mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages beauftragt.						
Anlage: Flurkartenauszug						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:		☒ ja	☐ nein
Veranschlagung:			
☒ Ergebnis-HH 2011	EURO: 108.577,88	Budget/Teilhaushalt:	11.14.01
☒ Finanz-HH 2011	EURO: 108.577,88	Produktgruppe:	
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:	M-0179

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeinde ist Eigentümerin des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Kiefernweg 30 Flur 11 Flurstück 233, eingetragen im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt 6121, lfd. Nr. 43 des Bestandes.

Das vermögensrechtliche Verfahren ist rechtskräftig abgeschlossen. Die Rückübertragung wurde mit Bescheid vom 14.10.2008 durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen abgelehnt. Die Eigentumsübertragung an die Gemeinde erfolgte gemäß Vermögenszuordnungsgesetz lt. Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 29. Oktober 2008.

Das Grundstück ist 709 m² groß.

Es wurde mittels Überlassungsvertrag vom 26.03.1972, genehmigt durch den Rat des Kreises, Abt. Finanzen, geschlossen zwischen den damaligen Mietern und dem ehemaligen staatlichen Verwalter, dem VEB KWV, den Mietern überlassen. Die Überlassungsvertragsnehmer hatten auf der Basis eines Wertgutachtens Grundpfandrechte abzulösen und dafür den für Grundstück und Gebäude ermittelten Wert in Höhe von 18.600,00 M an den Verwalter zu zahlen. Im Oktober 1988 wurde wegen der durch die Nutzer geleisteten Aufwendungen das Enteignungsverfahren nach dem Baulandgesetz durchgeführt und der VEB KWV wurde zum Rechtsträger des volkseigenen Grundstücks bestellt.

Die Regelung der Rechte an diesem Grundstück unterliegt den Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Die Überlassungsvertragsnehmer bzw. die Erben als deren Rechtsnachfolger entspr. § 9 des Überlassungsvertrages sind Nutzer im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBERG. Sie haben ihr Wahlrecht fristgemäß ausgeübt und den Ankauf des Grundstücks mit Schreiben vom 02.03.2010 verlangt. Hinsichtlich vertraglicher Inhalte gab es nach mehreren Beratungen und Abstimmung zwischen den Parteien und nach rechtlicher Bewertung durch Frau Leißner, Fachbereichsleiterin Recht/Sicherheit/Ordnung der Gemeinde, Einigung, die in dem vorgehen. Beschlussvorschlag mündet.

Der Nutzer hat ein Ankaufsrecht nach dem regelmäßigen Preis gemäß § 68 Abs. 1 SachenRBERG, der die Hälfte des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Ausübung seines Wahlrechtes beträgt. Entsprechend §§ 19 und ff SachenRBERG ist der Kaufpreis wie folgt zu ermitteln: Bodenrichtwert (BRW) 2010 290,00 €/m² bei 800 m² anrechenbarer Grundstücksfläche. Da das betroffene Grundstück 709 m² groß ist, ist der BRW mit dem vom Gutachterausschuss bekanntgegebenen Koeffizienten 1,027 zu vervielfältigen. Der Bodenrichtwert beträgt danach 297,83 €/m²

Der volle Bodenwert beträgt damit 211.161,47 € und der Ankaufswert die Hälfte davon, also 105.580,74 €. - Kaufpreis Boden: **105.580,74 €.**

Die durch Wertermittlungsgutachten vom 23.03.1972 eines Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr ermittelten Werte liegen der nach § 74 SachenRBERG von der Gemeinde als Grundstückseigentümer verlangten pauschalen Anhebung des Kaufpreises durch Anrechnung des Restwertes des überlassenen Gebäudes zu Grunde. Abzüglich der Abschreibungen ergibt sich zum 31.12.2010 ein Gebäuderestwert in Höhe von **7.752,15 €.**

Der Wert beträgt insgesamt: **113.332,89 €**

Auf das Grundstück, Gebäude und die Außenanlagen wurden mit Abschluss des

Überlassungsvertrages durch die Nutzer Zahlungen in Höhe von 18.600,00 M geleistet, die zur Ablösung von Grundpfandrechten dienten.

Der Nutzer hat gemäß § 74 Abs. 2 SachenRBERG verlangt, diese Zahlung auf den Kaufpreis anzurechnen. Das entspricht einem von der zu leistenden Zahlung abzusetzenden Betrag von **4.755,01 €**.

Somit beträgt der **Kaufpreis 108.577,88 €**

Etwaige Nachzahlungsverpflichtungen richten sich nach § 71 SachenRBERG.

Der Bodenwertanteil in Höhe von 3.510,00 M / 897,32 € wurde im Enteignungsverfahren durch den Rat des Kreises an die Nutzer ausgezahlt. Nach Aufforderung durch den VEB KWV vom 23.06.1990 war dieser Betrag wieder einzuzahlen. Mit Auflösung des VEB KWV wurde dieser Betrag zur Verwahrung durch die Gemeindekasse angenommen. Der Betrag steht dem Grundstückseigentümer zu, da die durch den Nutzer geleisteten Zahlungen von 1972 mit dem Gesamtkaufpreis bereits verrechnet wurden. Dieser Betrag ist in den Haushalt der Gemeinde einzunehmen.

Das Grundstück wird lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuches übertragen sowie ohne Gewährleistung für Güte und Beschaffenheit, da der Nutzer und zugleich Käufer bereits im Besitz des Grundstücks ist.

Erschließungsbeiträge werden nicht geschuldet.

Durch diesen Grundstückskaufvertrag endet der Grundstücksüberlassungsvertrag.

Die Kosten sind zu teilen. Steuern trägt der Erwerber allein.

Das Grundstück wird für öffentliche Zwecke nicht benötigt.