

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 04.11.2010		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr.: 168/10		
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
Finanzausschuss					25.11.2010	
Hauptausschuss					29.11.2010	
Betreff: Grundstücksverkauf (SachenRBerG) einer Teilfläche von 425 qm aus Flur 5 Flurstück 148/5 hinter Schleusenweg 54 a						
Beschlussvorschlag:						
Der Verkauf einer Teilfläche von 425 m ² aus dem Grundstück Flur 5 Flurstück 148/5 (Flur 5 Flurstück 161) an die Eigentümer von Schleusenweg 54a wird genehmigt.						
Entspr. § 19 SachenRBerG wird als Basisjahr für die Bodenwertberechnung das Jahr 2006 zu Grunde gelegt.						
Der Kaufpreis beträgt 39.305,64 €.						
Die Ankaufsfläche ist mit dem Eigenheimgrundstück zu vereinigen.						
Nach § 60 Abs. 2 SachenRBerG sind die Kosten des Verfahrens zu teilen.						
Die Grunderwerbssteuer tragen die Erwerber.						
Der Bürgermeister wird mit dem Abschluss des Kaufvertrages beauftragt.						
Anlagen: Information zur Sitzung des Hauptausschusses am 06.09.2010 Katasterauszug						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2010	EURO: 39.305,64	Budget/Teilhaushalt: 1020
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2010	EURO: 39.305,64	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 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 €/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 425 m² und 426 m² um Gebäude- und Gebäudenebenenflächen zu den jeweiligen Hausgrundstücken Schleusenweg 54a und 54b.

Anmerkung: Entstanden sind gemäß der Festlegungen im Bebauungsplan KLM-BP-009-2 die Flurstücke 161 in der Flur 5 mit 425 m² Gebäude- und Freifläche Wohnen (dieser Kaufgegenstand), 160 mit 426 m² Gebäude- und Freifläche Wohnen sowie 162 mit 3 061 m² 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 einem Kaufpreis von 91,28 €/m² ermöglichen. Entsprechend §§ 19 und ff Sachenrechtsbereinigungsgesetz war der Kaufpreis wie folgt zu ermitteln: Der Ankaufpreis 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 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 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 sind angefallen in Höhe von 3.422,44 €. Das sind bei 851 m² (425 und 426 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 425 m² verkauft werden, beträgt der Kaufpreis 38.794,00 €.

Das verliehene Nutzungsrecht entfaltet seine Wirksamkeit auf 828 m² Fläche. Deshalb wurde weiterhin vereinbart, dass die Nutzung an der nicht mit 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 am 06.09.2010 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 lediglich Nr. 54a – diese DS Nr. 168/10. Der angrenzende, bereits 1979 entstandene Weg Flur 5 Flurstück 148/4 entspricht den Festlegungen im aktuellen Bebauungsplan. Er verschwenkt sich in Richtung Sperberfeld wegen eines an der Grenze zu Sperberfeld 15 über das Wegniveau stehenden Revisionschachtes und überhängender Sträucher unproblematisch auf das Grundstück 148/5. Eine Verbreiterung des Weges entlang des Flurstücks 148/3 weicht vom B-Plan ab. Weitere Kosten für ein neues B-Planverfahren, Vermessungen, Teilungen und Flächentausch oder Entschädigungen sind hier unverhältnismäßig. Eine Aufweitung des Weges entlang der Garage ist ebenso wenig sinnvoll. Das Weggrundstück bleibt wie katasterlich vermessen.
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 925 qm (500 qm EH, 425 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 125 qm zu 186,58 €/qm beträgt 23.322,50 €

(190,00 € X Koeffizient 0,982; von
925 qm Grundstück zu 800 qm BRW- Größe)

ungeteilter Wert: 80.322,50 €

geteilter Wert 40.161,25 €

abzüglich Vermessungskostenanteil von

3.422,44 € Anteil 855,61 €

ergibt den Kaufpreis von 39.305,64 €