



Gemeinde Grävenwiesbach

Beschlussvorlage

Drucksache VL-4/2013

- öffentlich -

Datum: 28.11.2013

| | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sachbearbeiter | Edith Fischlein | |
| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
| 1. Sitzung der Gemeindevertretung | 10.12.2013 | beschließend |

Antrag auf Rückkauf Bauplatz im Baugebiet "Vor dem Seifen"

Sachbericht:

Mit Kaufvertrag vom 29. Mai 2012 haben die Eheleute Angela und Gebro Pircek sowie Frau Meryem Pircek das Baugrundstück im Baugebiet „Vor dem Seifen“, Flur 14, Flurstück 179, groß 800 qm, zum Kaufpreis von 96.000,00 €, von der Gemeinde Grävenwiesbach erworben.

Die Eheleute Pircek und Frau Meryem Pircek haben nunmehr um einen Rückkauf des Grundstücks durch die Gemeinde gebeten. Ein Hausbau kann aus finanziellen Gründen nicht mehr verwirklicht werden. Hierzu liegt der Verwaltung ein schriftlicher Antrag vor. Das Grundstück wurde von der Liegenschaftsabteilung in Augenschein genommen, es ist unbebaut und unverändert.

Der Gemeinde steht eine Rückauflassung zu, sollten die Käufer das Grundstück nicht innerhalb von zwei Jahren bebauen.

Der Rückerwerbspreis entspricht dann dem Kaufpreis somit 96.000,00 €. Alle Kosten, die mit dem Rückerwerb entstehenden, müssen die Eheleute Pircek und Frau M. Pircek tragen und werden vom Kaufpreis abgezogen. Diese Regelung wurde durch Unterschreiben des Kaufvertrages, beim Kauf des Grundstücks, durch die Käufer anerkannt.

Die Verkaufs- und Vergabegrundsätze der Gemeindevertretung enthalten folgende Regelung bei einer Rückauflassung:

Kommen Käufer ihren Verpflichtungen nach Nr. 5 bis 8 nicht nach, so steht der Verkäuferin ein Rückerwerbsrecht an dem Kaufgrundstück zu. Der Rückerwerbspreis entspricht dann dem Kaufpreis gemäß Nr. 1. Zusätzlich vergütet werden im Falle des Rückerwerbs durch die Verkäuferin die von den Käufern etwa an die Gemeinde Grävenwiesbach gezahlten Erschließungs- und Anschlussbeiträge, soweit nicht im Kaufpreis enthalten.

Ferner wird vergütet der Wert etwaiger rechtmäßig errichteter Baulichkeiten und sonstiger Anlagen, die nach § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Kaufgrundstückes geworden sind; maßgebend dafür ist der Wert im Zeitpunkt des Rückerwerbs. Die Schätzung des Wertes erfolgt durch den Gutachterausschuss des Hochtaunuskreises.

Vom errechneten Rückerwerbspreis werden abgezogen:

- a) alle der Gemeinde Grävenwiesbach durch den Rückerwerb entstehenden Kosten, insbesondere Schätzungskosten, Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbuchumschreibungskosten;
- b) grundbuchlich gesicherte Grundstücksbelastungen der Abt. III soweit sie übernommen und nicht aus dem Rückerwerbspreis abgelöst werden.

Der sich ergebende Rückerwerbspreis ist binnen 3 Monaten nach Rückerwerb fällig. Zur Sicherung des Rückerwerbsrechtes wird zu Lasten des Kaufgrundstückes die Eintragung einer entsprechenden Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch vorgenommen.

Ein Rückkauf ist in diesem Fall zu empfehlen, damit keine Baulücken entstehen. Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven und gefragten Lage, ein zeitnaher Weiterverkauf durch die Gemeindeverwaltung könnte unmittelbar erfolgen. Ein Lageplan liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Für Bauplatzankäufe im Haushaltjahr 2013 stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Hier müsste eine überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 96.000,00 € durch die Gemeindevertretung genehmigt werden.

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 - Nr. 67-XI-23-2013 - sowie der HFA in seiner Sitzung am 27.11.2013 - Nr. 34-XI-15-2013 - der Gemeindevertretung die überplanmäßige Haushaltsausgabe empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den lastenfreien Rückkauf des Baugrundstückes im Baugebiet „Vor dem Seifen“, Flur 14, Flurstück 179, 800 qm, zum Kaufpreis von 96.000,00 €. Die Verwaltung wird beauftragt die Beurkundung des Kaufvertrages, gemäß den Verkaufs- und Vertragsbedingungen, bei einem Notar vorzunehmen. Die mit dem Rückkauf entstehenden Kosten, sollen vom Kaufpreis in Abzug gebracht werden. Die Verwaltung soll schon jetzt mit der Weitervermarktung des Grundstückes beginnen. Es werden überplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von 96.000,00 € bewilligt.

Roland Seel
(Bürgermeister)