

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-16/2025
Zuständigkeit: Liegenschafts- und Friedhofsamt eingereicht am: 16.01.2025
Sachbearbeitung: Ralf Hartmann
Verfasser/in: Ralf Hartmann
Kostenstelle:
Status: öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	29.01.2025	beschließend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	12.02.2025	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	13.02.2025	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2025	beschließend

Betreff:

Flurbereinigung Steinbuch, Grundstücksverkaufsangebot des Herrn Adam Egly, hier: Vier Grundstücke am Fließgewässer „Steinbach“ in der Gemarkung Steinbuch

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die vier nachfolgenden Grundstücke des Herrn Adam Egly, wohnhaft in Steinbuch, im Rahmen einer Landverzichtserklärung (§ 52 FlurbG) innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Steinbuch anzukaufen.

Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 103/8 = 6.940 qm x 2,00 €/qm =	13.880,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 67/7 = 12.861 qm x 2,00 €/qm =	25.722,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 95/4 = 10.991 qm x 2,00 €/qm =	21.982,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 5 Nr. 4/7 = 2.830 qm x 2,00 €/qm =	<u>5.660,00 €</u>
Gesamtkaufpreis	67.244,00 €

Neben den vorgenannten Kaufpreisen fallen keine weiteren Vertragsnebenkosten an.

Sobald das Flurbereinigungsverfahren Steinbuch in ein paar Jahren abgeschlossen ist, müssen sämtliche Erwerbsvorgänge dem Finanzamt vorgelegt werden. Dort wird geprüft ob trotz Steuerbefreiung innerhalb einer Flurbereinigung eine Grunderwerbsteuer festgesetzt wird (aktuell 6 % des Kaufpreises).

Begründung:

Herr Adam Egly hat der Stadt im Rahmen der aktuell durchgeführten Bodenordnung innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Steinbuch der Stadt seine folgenden Wiesengrundstücke zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2,00 € zu Kauf angeboten:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Kaufpreis
Steinbuch	4	67/7	12.861 qm x 2,00 €/qm =	25.722,00 €
Steinbuch	4	95/4	10.991 qm x 2,00 €/qm =	21.982,00 €
Steinbuch	4	103/8	6.940 qm x 2,00 €/qm =	13.880,00 €
Steinbuch	5	4/7	2.830 qm x 2,00 €/qm =	<u>5.660,00 €</u>
Gesamtkaufpreis				67.244,00 €

Stellungnahme Flurbereinigungsbehörde

Der festgelegte Bodenrichtwert in Höhe 1,40 €/qm für den Erwerb von Grundstücken in Steinbuch wird hier um 0,60 €/qm überschritten. Dennoch wird von Seiten der Flurbereinigung der Grundstücksankauf durch die Stadt sehr befürwortet, da durch den Ankauf eines der Hauptziele der Flurbereinigung, die Bereitstellung und Umsetzung eines Uferrandstreifens entlang des Fließgewässers „Steinbach“, wesentlich besser realisiert werden kann.

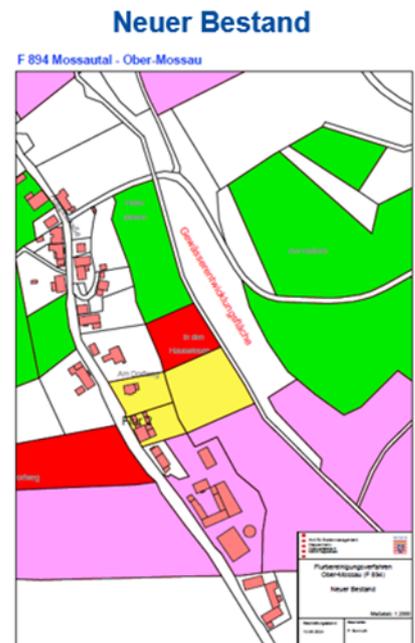
Die vier Grundstücksflächen werden benötigt um das Wiesental neu gestalten zu können. Die Bodenordnung ist dabei wie ein Puzzle. Frei verfügbare Grundstücksflächen können am gewässerliegenden Flächen ersetzen oder ergänzen, damit diese in Lage und Form neu geordnet werden können.

Am Fließgewässer „Steinbach“ ist es das Ziel, die Flurstücke so anzuordnen, dass diese nur auf einer oder auf der anderen Seite des Steinbaches liegen, damit sich das Gewässer dazwischen entwickeln kann. Zusätzlich werden an verschiedenen Stellen Überquerungen und an zentralen Stellen Möglichkeiten geschaffen, um entweder zu Fuß oder mit landwirtschaftlichen Geräten auf die andere Seite des Steinbach zu wechseln.

Die für den Uferrandstreifen nicht mehr benötigten Grundstücksteilflächen könnten im Rahmen der Bodenordnung als neue Verteilungsmasse wieder neuen Eigentümern zugeteilt werden, dies ist aber abhängig vom Verlauf der Verhandlungen.

Beispiel aus der bereits abgeschlossenen Flurbereinigung Ober-Mossau:

- Hinweis: Jede Farbe ist ein separater Grundstückseigentümer
1. Ziel: Das Gewässer bekommt ein eigenes Flurstück
 2. Ziel: Das Gewässer bekommt eine Gewässerentwicklungsfläche (hier in weiß mit rot beschriftet)



Förderung

Eine Förderung des vorgenannten Grundstücksankaufs ist nicht möglich, da die Stadt einen Förderantrag für bereits erworbene Grundstücke im Verfahren bei der Wi-Bank eingereicht hat. Der Zuschuss in Höhe von 15.280,00 € wird demnächst ausgezahlt.

Verfahren und Kosten

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens könnte die Stadt die Grundstücke über die Landverzichtserklärung (§ 52 FlurbG) erwerben. Das bedeutet, dass keine Notar- und Grundbuchkosten anfallen.

Sobald das Flurbereinigungsverfahren Steinbuch in ein paar Jahren abgeschlossen ist, müssen sämtliche Erwerbsvorgänge dem Finanzamt vorgelegt werden. Dort wird geprüft ob trotz Steuerbefreiung innerhalb einer Flurbereinigung eine Grunderwerbsteuer festgesetzt wird (aktuell 6 % des Kaufpreises).

Kaufpreisermittlung

Ursprünglich wollte Herr Egly die Grundstücke zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von 2,50 € verkaufen. Begründet wurde dies mit einem gleich hohen Angebot eines Mitbewerbers. Die städtischen Gremien haben diesen Kaufpreis nicht akzeptiert und die Vorlage von der Tagesordnung abgesetzt.

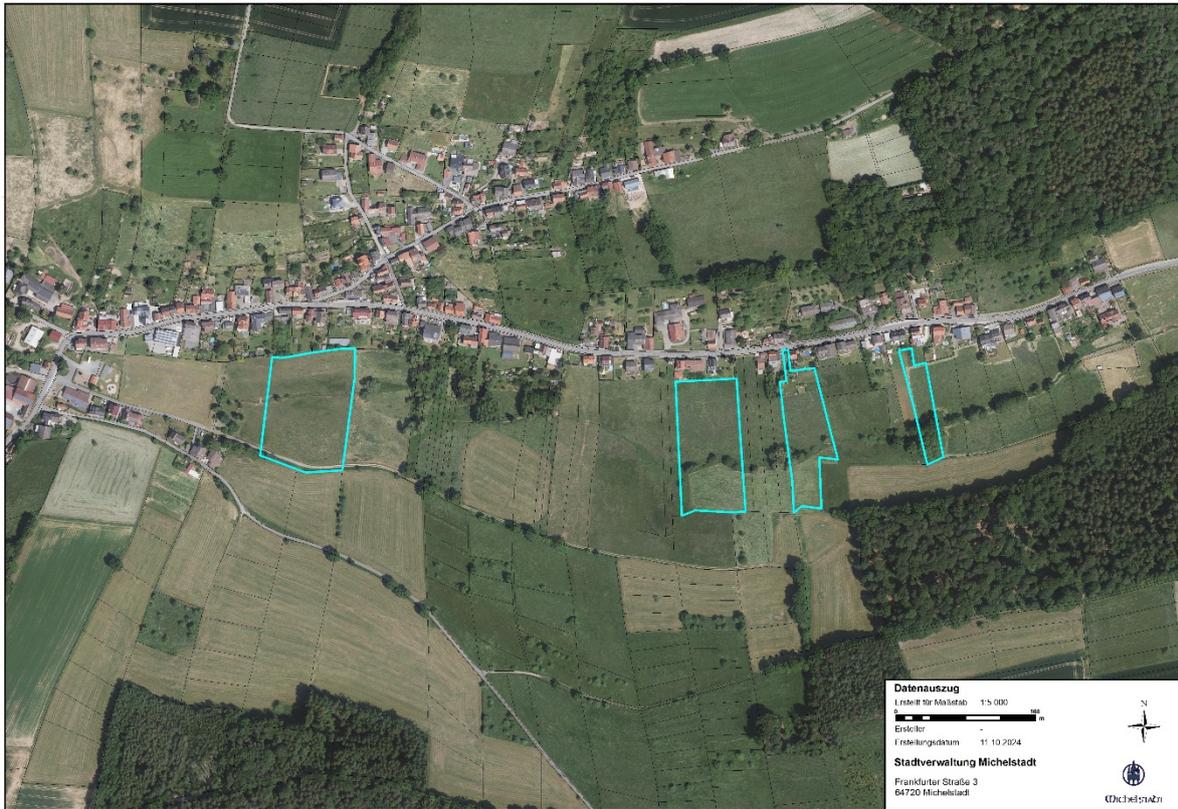
Die Verwaltung wurde gebeten, die Flurbereinigungsbehörde zu beauftragen, mit Herr Egly noch einmal in die Grundstücksverhandlungen einzusteigen.

Der zuständige Mitarbeiter für die Bodenordnung, Herr Bormuth, hat mit Herrn Egly am 11.12.2024 noch einmal Kontakt aufgenommen und ihm die städtische Entscheidung mitgeteilt. Nach langen Gesprächen war Herr Egly bereit seine vier Grundstücke an die Stadt zu einem Kaufpreis in Höhe von 2,00 €/qm zu verkaufen. Darunter wird Herr Egly die Flächen definitiv nicht abgeben.

Verwaltungsvorschlag

Das Liegenschaftsamt schlägt aufgrund der vorgenannten Erwerbsgründe vor, die nachfolgenden vier Grundstücke anzukaufen.

Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 103/8 = 6.940 qm x 2,00 €/qm =	13.880,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 67/7 = 12.861 qm x 2,00 €/qm =	25.722,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 4 Nr. 95/4 = 10.991 qm x 2,00 €/qm =	21.982,00 €
Gemarkung Steinbuch, Flur 5 Nr. 4/7 = 2.830 qm x 2,00 €/qm =	<u>5.660,00 €</u>
Gesamtkaufpreis	67.244,00 €



Personalressourcen:

Liegenschaftsamt

Finanzielle Auswirkungen:

Ankauf von unbebauten Grundstücken
Haushaltsansatz Planung 2025: 150.000,00 €