

Stadt Oestrich Winkel

Beschlussvorlage	Nummer: 2005/0050
Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Sascha Praisler Az.:	
Betreff: Grundstücksverkauf Ochsenwiese	

Verfahrensgang	Termin
Stadtverordnetenversammlung	18.04.2005
Magistrat	21.03.2005

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
2005	Verkauf unbebauter Grundstücke / Erbaugrundstücke	ca. 72.720 EUR	0	0	0	0
Deckungsvorschlag:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:						
Sonstige Folgekosten		(Kämmerei)				

27.09.2011 Gesehen:	
(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

1.)

a.) Dem Verkauf des Erbbaugrundstücks Gemarkung Hallgarten, Flur 13, Flurstück 22, (Ochsenwiese) mit einer Größe von 430 qm an den derzeitigen Erbbauberechtigten zu einem Preis von 104,00 EUR/qm (gesamt 44.720,00 EUR) wird zugestimmt.

b.) Dem Verkauf der in der Anlage gekennzeichneten und noch genau zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Hallgarten, Flur 13, Flurstück 23, mit einer ungefähren Größe von ca. 400 qm an den genannten Erbbauberechtigten zu einem Preis von 70,00 EUR/qm (gesamt ca. 28.000 EUR) wird zugestimmt.

2.) Garantien für die Qualität des Grundstücks – gleich welcher Art – werden seitens der Stadt nicht abgegeben. Eine weitergehende Haftung der Stadt in diesem Zusammenhang wird auf maximal 50% beschränkt und auf eine Dauer von höchstens 10 Jahren befristet. Eine Haftung der Stadt wegen bestehender und zukünftiger Absenkungen des Baugrunds wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3.) Der Grundstückskaufvertrag hat eine Klausel zu enthalten, wonach für sämtliche Fälle der Weiterveräußerung der den jetzigen Kaufpreis übersteigende Verkaufspreis für Grund und Boden anteilig an die Stadt Oestrich-Winkel abzuführen ist. Die Regelung soll so ausgestaltet werden, dass im ersten Jahr nach Vertragsschluss (Notartermin) der gesamte Gewinn einer etwaigen Weiterveräußerung abzuführen ist und sich der abzuführende Gewinnanteil mit jedem weiteren Jahr um 2%-Punkte verringert, sodass nach 50 Jahren eine Verpflichtung zur Gewinnabführung nicht mehr besteht.

4.) Sämtliche Kosten des Vertrags und seiner Durchführung (z.B. Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, etc.) hat der Käufer zu tragen.

Begründung:

Zu 1.)

Das Grundstück Gemarkung Hallgarten, Flur 13, Flurstück 22, ist eines der Erbbaugrundstücke in diesem Bereich, die im Eigentum der Stadt stehen und auf mehrere Jahrzehnte vergeben sind.

Das angrenzende Grundstück Gemarkung Hallgarten, Flur 13, Flurstück 23, steht im Volleigentum der Stadt Oestrich-Winkel.

Der Erbbauberechtigte hat sich bereits vor einiger Zeit an die Stadt gewendet mit dem Interesse, das Volleigentum an dem Erbbaugrundstück (Flurstück 22) sowie das Eigentum an der in der Anlage gekennzeichneten Teilfläche des Nachbargrundstücks (Flurstück 23) zu erwerben. Die in diesem Zusammenhang geführten Gespräche sind jedoch dann ergebnislos geblieben. Nachdem nun die Verhandlungen nun wieder aufgenommen wurden, liegt eine schriftliche Erklärung des Erbbauberechtigten vor, auf der der jetzige Beschlussvorschlag beruht.

Das Erbbaugrundstück ist bebaut mit einem kleineren Anwesen, das noch vor Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplans hergestellt wurde. Dieses Grundstück hat lediglich eine Grundfläche von 430 qm. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für die Errichtung eines Gebäudes in diesem Bereich eine Mindestgröße von 800 qm vorgeschrieben. Aufgrund der Tatsache, dass das bestehende Gebäude älter ist als der derzeit geltende Bebauungsplan, besteht hinsichtlich dieser Anlage ein baurechtlicher Bestandsschutz. Allerdings haben die Festsetzungen des Bebauungsplans die Folge, dass keinerlei bauliche Veränderungen zulässig sind. Geschützt ist nämlich nur der Altbestand, nicht aber die Möglichkeit, Veränderungen vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich bauliche Unterhaltungsmaßnahmen.

Mit dem Erwerb des Volleigentums am Erbbaugrundstück sowie dem zusätzlichen Erwerb der Teilfläche aus

dem Nachbargrundstück entstünde ein Grundstück mit etwas über 800 qm, sodass bauliche Veränderungen nicht mehr allein schon aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße scheitern müssten. Der Erbbauberechtigte beabsichtigt, eine bauliche Veränderung des bestehenden Gebäudes in Form einer Aufstockung vorzunehmen.

Die Preisbildung hinsichtlich des eigentlichen Erbbaugrundstücks in Höhe von 104,00 EUR/qm orientiert sich am Berechnungsverfahren, das bereits in anderen Verkaufsfällen im Bereich Rebhang/Ochsenwiese angewendet wurde. Auf die entsprechenden Vorlagen wird hingewiesen. Hiernach ergibt sich ein Preis zwischen 102,54 EUR/qm und 104,09 EUR/qm. Die Abweichung dieses Betrags von Verkaufspreisen für andere Teilflächen in diesem Bereich (z.B. kürzlich 75,00 EUR/qm) resultiert aus unterschiedlichen Erbbaurechtsbedingungen wie Laufzeit und jährlichem Erbbauzins.

Bei der Preisbildung hinsichtlich der angrenzenden Teilfläche mit lediglich 70,00 EUR/qm waren zwei wesentliche Aspekte nicht außer Acht zu lassen.

Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass es sich dort um eine sehr abschüssige Hanglage handelt, die baulich nur mit großem Aufwand genutzt werden könnte. Hier kommt entweder eine aufwendige Aufschüttung oder eine Bauweise in den Hang hinein in Betracht. Dies hat natürlich Auswirkungen auf die Preisfindung. Das Grundstück kann also nicht uneingeschränkt bewertet werden wie andere Flächen in der Lage Ochsenwiese.

Aus dieser örtlichen Situation ergibt sich darüber hinaus, dass eine sinnvolle Nutzung dieser Teilfläche lediglich im Zusammenhang mit dem daneben liegenden Erbbaurechtsgrundstück stehen kann. Da das Erbbaurecht jedoch erst im Jahre 2076 auslaufen wird, bleibt diese Teilfläche für die Stadt bis dahin wirtschaftlich eigentlich nicht nutzbar. Anders formuliert muss sich die Preisfindung am erwarteten Wert der Fläche im Jahre 2076 unter Berücksichtigung einer Abzinsung auf das Jahr 2005 orientieren. Vor diesem Hintergrund ist ein Preis von 70,00 EUR/qm als sehr angemessen zu bewerten.

Es soll an dieser Stelle jedoch nicht verschwiegen werden, dass dieser Preis das Ergebnis längerer Verhandlungen ist.

Zu 2.)

Bei dem eigentlichen Erbbaugrundstück wurden aufgrund der dortigen natürlichen Hanglage zur Errichtung des jetzigen Gebäudes erhebliche Aufschüttungen vorgenommen. Im natürlichen Zustand entsprach die Situation des Erbbaugrundstücks im Wesentlichen dem Bild, das sich heute auf der angrenzenden Teilfläche bietet. Vor diesem Hintergrund ist auf eine Einschränkung etwaiger Gewährleistungsansprüche des Käufers zu achten. Es ist bekannt, dass Setzungen der Aufschüttung bestehen und gegebenenfalls in der Zukunft weiter auftreten können. Im Übrigen empfiehlt sich eine Haftungsbegrenzung hinsichtlich etwaiger Grundstücksmängel – sowohl in der Höhe als auch in der zeitlichen Beschränkung - allgemein. Der Käufer würde eine solche Beschränkung von Haftungsansprüchen nach seinen bisherigen Aussagen akzeptieren.

Zu 3.)

Da sich durch die Zusammenführung des Erbbaugrundstücks und der angrenzenden Teilfläche zu einem über 800 qm großen Grundstück eine nach dem Bebauungsplan bebaubare Fläche ergibt, ist davon auszugehen, dass dieses neu entstehende Grundstück im Wert über der Summe der beiden Teilwerte liegen kann. Um einen etwaigen finanziellen Vorteil zugunsten der Stadt abschöpfen zu können, wird eine Zugewinnverteilungsklausel vorgeschlagen. Zum Vergleich sei erwähnt, dass das Land Hessen bei Grundstückskaufverträgen oftmals eine Gewinnbeteiligung von 50% für die ersten fünf Jahre nach Vertragsschluss vorsieht. Um einen angemessenen Interessenausgleich zu erzielen, scheint eine Regelung wie im Beschlussvorschlag formuliert gerechtfertigt zu sein. Die Reduzierung des abzuführenden Anteils von jährlich 2%-Punkten beruht auf der Erwartung einer ohnehin eintretenden ungefähren durchschnittlichen Wertverbesserung des Grundstücks in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Eine Beteiligung der Stadt hieran erscheint vor dem beschriebenen Hintergrund nicht als angemessen. Aufgrund der langen Laufzeit dieser Regelung wird eine grundbuchliche Sicherung anzustreben sein. Der Käufer würde auch eine solche Anpassungsklausel nach dem aktuellen Stand der Gespräche akzeptieren.

Zu 4.)

Üblicherweise werden sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Grunderwerb durch den Käufer getragen. Es besteht vorliegend keine Veranlassung hiervon abzuweichen.

Anlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Flächen (Maßstab 1 : 1.000)

Magistratsbeschluss vom:

21.03.2005