

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. BV/225/2009

Datum: 18.08.2009

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:

23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Verkauf von Erholungsgrundstücken

Beratungsfolge:

Finanzausschuss	10.09.2009	Vorberatung
Hauptausschuss	17.09.2009	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2009	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt die Erholungsflächen „Alte Tongrube“, Gemarkung Finow, Flur 6, Flurstück 81 sowie die Erholungsflächen „An der Schwärze“, Gemarkung Spechthausen, Flur 2, Flurstück 49, sukzessive an die jeweiligen kaufinteressierten Nutzer/Pächter zu veräußern. Grundlage für die Kaufpreisfindung wird ein jeweils noch zu beauftragendes Verkehrswertgutachten sein.

Boginski
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:	VwHH <input checked="" type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	VmHH <input type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:	HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
I Ausgaben/ Einnahmen	HHjahr: 2010	88000.340	270.000,- €
	HHjahr:		
	HHjahr:		
	HHjahr:		
	Gesamtkosten:		
	Folgekosten pro Jahr:		
II Finanzierungsquellen:	HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :			
b) sonst. zweckgeb. Einn.:			
c) Eigenmittel der Stadt:			
d) :			
e) :			
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung AL Kämmerei:		
Erläuterung: Die für das HHJahr 2010 zu erwartenden Verkaufserlöse sind mit 50.000,- € kalkuliert worden.			

Sachverhaltsdarstellung:

Gegenwärtig liegen dem Liegenschaftsamt von den 34 Nutzern des Erholungsareals „Alte Tongrube“ 12 schriftliche Anträge auf Kauf des Grund und Bodens vor.

Hinsichtlich des Erholungsgebietes „Alte Schwärze“ in Specht- hausen existieren zur Zeit 78 wirksame Nutzungsverträge. Aus den Reihen der Nutzer/Pächter werden mittlerweile verstärkt Anfragen zum Kauf der Pachtgrundstücke gestellt. In Schrift- form liegen zwei Anträge vor.

Die bestehenden Pachtverträge unterliegen dem Schuldrechts- anpassungsgesetz. Die errichteten Bauwerke sowie die Er- schließungsanlagen (Wasser- und Stromversorgung) stehen im Eigentum der Grundstücksnutzer.

Mit Blick auf die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsmöglich- keiten und der daraus sich ableitenden Entschädigungs- und ggf. Abrissnotwendigkeiten ist vor einigen Jahren für die Garagengrundstücke ein feststellender Beschluss gefasst worden, auch nach dem Auslaufen der Kündigungsschutzfrist grundsätzlich keine Kündigungen seitens der Stadt Eberswalde

als Grundstückseigentümerin auszusprechen.

Im Rahmen der seinerzeitigen Diskussion ist dieses grundsätzliche Verhalten analog auch für Erholungsgrundstücke allgemein befürwortet worden.

Da - wie eingangs bereits dargestellt - diverse Kaufanfragen von Erholungsgrundstücksnutzern bereits vorliegen, empfiehlt die Verwaltung, dem Kaufbegehren der Nutzer kurzfristig durch Veräußerung der Erholungsflächen nachzukommen, um die in die Erholungsgrundstücke getätigten Investitionen der jeweiligen Nutzer durch Zusammenführung von Baulichkeiteneigentum und Grundeigentum in der Hand der Nutzer nachhaltig abzusichern. Hierbei darf nicht außer Betracht bleiben, dass selbst bei einem einseitigen und dauerhaften Kündigungsverzicht durch die Stadt Eberswalde die grundsätzliche Kündigungsmöglichkeit der jeweiligen Nutzer bestehen bleibt und die im Schuldrechtsanpassungsgesetz vorgesehenen Entschädigungswirkungen nach sich ziehen könnte.

Anzumerken ist hierbei insbesondere, dass im Falle der Kündigung durch den Nutzer dieser und sein Besitzstand zwar nicht so umfassend geschützt wird wie in den Fällen, in denen der Grundstückseigentümer kündigt. Jedoch ist der Grundstückseigentümer in Falle der Nutzerkündigung verpflichtet, eine Entschädigung zu leisten, wenn der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist und dem Grundstückseigentümer dadurch ein Vermögensvorteil zufließt.

Hinsichtlich der aktuellen Miet- und Pachteinahmen sowie der kalkulierten Kaufpreiserlöse gilt Folgendes:

Miet-/Pachteinahmen zum jeweils 01.07. eines Kalenderjahres (lt. Aktenlage):

Erholungsgrundstücke „Alte Tongrube“ = 18.712,96 €/ Jahr
(Der Pachtzins beträgt derzeit 1,12 € x 16.708 qm Pachtfläche.)

Erholungsgrundstücke „An der Schwärze“ = 19.083,18 €/ Jahr
(Der Pachtzins beträgt derzeit 0,51 € x 37.418 qm Pachtfläche.)

Kaufpreiseinnahmen:

Im Zuge der Aufmessung der Bestandes hat sich herausgestellt, dass tatsächlich mehr Fläche als in den Pachtverträgen vereinbart genutzt werden, so dass hieraus die Flächendifferenz zwischen Kauf- und Pachtfläche zu erklären ist.

Der Kaufpreis soll sich an den Vorgaben der Bodenrichtwertkarte in Verbindung mit dem Grundstücksmarktbericht des

Gutachterausschusses des Landkreises Barnim orientieren.

Als Kaufpreisansatz sollen dabei folgende Werte zur Anwendung gelangen:

Erlös: Erholungsgrundstück „Alte Tongrube“ ca. 272.790,00 €
(Grund und Boden ca. 18.186 qm x 15,- €)

Erlös: Erholungsgrundstück „An der Schwärze“ ca. 399.367,50 €
(Grund und Boden ca. 38.035 qm x 10,50 €).

Der Verkaufserlös „Alte Tongrube“ würde damit einer Pachtein-
nahme über ca. 14 Kalenderjahren entsprechen, der Verkaufs-
erlös „An der Schwärze“ einer Pachteinnahmen über ca. 20
Kalenderjahren.

Die Kaufpreisermittlung der Erholungsflächen „Alte Tongrube“
soll auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte, Stichtag
01.01.2009, erfolgen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert für Sonderflächen - Erholung
(Bereich Clara- Zetkin- Siedlung) beträgt 15,00 €/qm und würde
als Kaufpreisgrundlage hinsichtlich der Erholungsflächen „Alte
Tongrube“ vergleichsweise herangezogen.

Der Kaufpreis der Erholungsfläche „An der Schwärze“ würde
hingegen lediglich mit 10,50 €/qm eingestuft. Die Kaufpreiser-
mittlung würde hierbei auf der Grundlage der Bodenrichtwert-
karte 2009 in Verbindung mit dem Grundstücksmarktbericht 2008
des Landkreises Barnim unter folgender, für die Differenzierung
bedeutsamen Besonderheit erfolgen:

Die Bodenrichtwertkarte weist zunächst bezüglich der in der
Gemarkung Spechthausen gelegenen Erholungsgrundstücke keinen
gesonderten Bodenrichtwert aus. Es liegt lediglich ein Wert
für Mischbauflächen in Höhe von 20,- €/qm vor.

Um die lagebezogenen Nachteile zum Bezugsgrundstück „Alte
Tongrube“ mit Blick auf dessen Lage am Wasser und im Kernbe-
reich eines weiträumigen Erholungsgebietes (Barschgrube, Alte
Tongrube, Schüssler´s Tongrube, etc.) auszugleichen und um die
Relation zum Bodenwert für Mischbaufläche einzuhalten, würde
der Kaufpreis der Flächen in Spechthausen auf der Grundlage
des Grundstücksmarktberichtes im Vergleichswege wie folgt
ermittelt:

Für Grundstücke im Außenbereich, die mit Wochenendhäusern
bebaut sind, können laut Grundstücksmarktbericht bis zu 70 %
des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung zu Grunde gelegt
werden.

Wie bereits erwähnt liegt ein gesonderter Richtwert für
Sonderbauflächen in der Gemarkung Spechthausen nicht vor. Der
Vergleichswert innerhalb der Stadtgrenzen beträgt 15,00 €/qm
(siehe oben).

Der insoweit ermittelte Kaufpreis in Höhe von 10,50 €/qm (70 % von 15,- €) wird im Vergleich zu den Flächen „Alte Tongrube“ und im Verhältnis zu dem Wert für Mischbauflächen in Spechthausen als durchaus angemessen angesehen.

Dieser Bodenwertansatz wäre auch aus Sicht des Gutachterausschusses realistisch und aus hiesiger Sicht bei der Kommunalaufsichtsbehörde genehmigungsfähig.

Gleichwohl ist angedacht, die zuvor kalkulierten Kaufpreise durch zwei noch in Auftrag zu gebende Verkehrswertgutachten untersetzen zu lassen, um sowohl mit Blick auf eine etwaige Preisprüfung durch die Kommunalaufsichtsbehörde als auch mit Blick auf eine transparente und einheitliche Preisdarstellung mit den Nutzern in Verhandlung treten zu können.

Anlage 1 - Alte Tongrube

Anlage 2 - An der Schwärze

Anlage 3 - Übersichtsplan