



Einreicher:

Beschlussvorlage Federführend: K_Liegenschaften	Vorlage-Nr: BV-GV/2022-0552 Status: öffentlich AZ: SL 4/189, 191 u. a. Datum: 23.11.2022 Verfasser: K56
Vergabe von drei Grundstücken in Schönerlinde, Berliner Allee 19	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
10.01.2023	Ortsbeirat Schönerlinde
17.01.2023	A2 Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung
06.02.2023	A1 Hauptausschuss
16.02.2023	Gemeindevertretung Wandlitz

Begründung / Erläuterung

Die Gemeinde Wandlitz ist Eigentümer von drei Grundstücken im Ortsteil Schönerlinde, Berliner Allee 19, siehe anliegende Lageskizze. Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.05.2018 sollten die Grundstücke im Erbbaurecht zur Wohnbebauung vergeben werden, siehe Anlage Beschlussvorlage BV-A1/2018-0257.

Im vorgenannten Beschluss werden noch Teilflächen benannt. Die Fortführungsmitteilung zur Teilung liegt inzwischen vor, so dass die Grundstücke sind wie folgt zu konkretisieren sind:

- Grundstück 1: Flurstücke 184 und 191, 789 m², unbebaut
- Grundstück 2: Flurstück 192, 740 m², unbebaut
- Grundstück 3: Flurstücke 193 und 510, 1.580 m², bebaut mit Chausseehaus und Nebengebäuden

In Absprache mit dem Ortsbeirat Schönerlinde wurde zunächst das Grundstück 3 ausgeschrieben (Chausseehaus), dies im Zeitraum 15.06.2020 – 30.08.2020 zur Vergabe im Erbbaurecht nach Höchstgebot.

Bei der Ausschreibung wurde zum einen auf den gutachterlich festgestellten Marktwert der bebauten Teilfläche von ca. 580 m² von 80.000 € abgestellt. Zum anderen wurde für die verbleibende unbebaute Teilfläche von ca. 1.000 m² der Bodenrichtwert 2019 (135 €/m²) zu Grunde gelegt.

Nach Auskunft des gemeindlichen Bauamtes ist der östliche Grundstücksteil mit einem weiteren Gebäude bebaubar. Auf Grund dessen wurde eine Vermarktung zu einem Grundstückswert angestrebt, der über dem ermittelten Marktwert liegt. Die Grundlage zur Berechnung des Erbbauzinses bildete somit der Betrag von 215.000 € (bebauter Grundstücksbereich 80.000 €; unbebauter Bereich 135.000 €), dies entspräche einem Erbbauzins von 8.600 €/Jahr. Ein Entschädigungsbetrag für das Gebäude wurde nicht festgesetzt, das dessen (Negativ)wert in der Wertermittlung des Gutachters berücksichtigt ist.

Im Ausschreibungsverfahren gab es mehrere Interessenten, letztlich nahmen alle Interessenten jedoch Abstand von einer Gebotsabgabe und begründeten dies in der Regel mit dem extrem hohen Sanierungsaufwand auf Grund des Denkmalschutzes. Ein Gebot wurde nicht abgegeben. Auch bei der nachfolgenden Ausschreibung zum Festpreis (8.600 € Erbbauzins/Jahr) im Zeitraum September bis Dezember 2020 fand sich kein Interessent.

Für den ersten Sitzungslauf 2021 wurde erneut eine Beschlussvorlage eingereicht: BV-GV/2021-0293 Vergabe im Erbbaurecht in Gebotsverfahren, siehe Anlage. Der Ortsbeirat Schönerlinde erteilte am 23.02.2021 seine Zustimmung zur vorgeschlagenen Vorgehensweise, in den folgenden Sitzungen des A1 (15.03.2021) und der GV (25.03.2021) wurde die Vorlage jeweils als 1. Lesung behandelt und vertagt.

Es liegt unverändert keine verbindliche Entscheidung zur Vergabe der Grundstücke vor. Mit dem Ortsbeirat Schönerlinde wurde vereinbart, erneut einen Vergabebeschluss für den ersten Sitzungslauf 2023 einzureichen. Folgende Konditionen sollen zum Tragen kommen:

Grundstück 1 (Flurstücke 184 und 191, 789 m²) und Grundstück 2 (Flurstück 192, 740 m²): Ausschreibungen zur Vergabe im Erbbaurecht zur Wohnbebauung

Mindestgebot Grundstück 1: 181.470 € (789 m² x 230 €/m² BRW)

Mindestgebot Grundstück 2: 170.200 € (740 m² x 230 €/m² BRW)

Die Werte werden angepasst, sollte sich der BRW zum Zeitpunkt der Ausschreibung erhöht haben. Der jeweilige Erwerber trägt jeweils sämtliche Kosten (Vertragsbeurkundung und – vollziehung, Grunderwerbsteuer). Den Einzelbewerbern werden jeweils Belastungsvollmachten in Höhe von je 350.000 € gewährt. Bei einer erfolgreichen Vermarktung sind gesonderte Beschlüsse zur Vergabeentscheidung nicht erforderlich.

Grundstück 3 „Chausseehaus“ (Flurstücke 193 und 510, 1.580 m²): Verkauf zum Festpreis

Nach mehreren erfolglosen Versuchen einer Vergabe im Erbbaurecht und des extrem hohen Sanierungsaufwandes für das denkmalgeschützte Gebäude (der Denkmalschutz betrifft nicht nur die Gebäudehülle, sondern bezieht sich auch auf das Gebäudeinnere) soll ein Verkauf des Objektes erfolgen. Die Gemeinde kann die unverhältnismäßig hohen Kosten einer Sanierung nicht tragen. Um eine weitere Verschlechterung des Gebäudezustandes zu verhindern, kommt letztlich nur noch ein Verkauf in Betracht.

Der Kaufpreis entspricht dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert von 80.000 €. Das Grundstück wird zum Festpreis von 80.000 € für einen Zeitraum von ca. drei Monaten ausgeschrieben (Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde, im Amtsblatt und im Immobilienportal eBay-Kleinanzeigen). Kaufinteressenten sollen ein kurzes Nutzungskonzept einreichen und sich mit Ihrer Kaufbewerbung dem Ortsbeirat vorstellen. Damit soll eine Einflussnahme auf die beabsichtigte künftige Nutzung ermöglicht werden. Bei einer erfolgreichen Auswahl eines Käufers durch die Verwaltung unter Einbeziehung des Ortsbeirats Schönerlinde ist ein gesonderter Beschluss zur Vergabeentscheidung nicht erforderlich.

Gehen nach Ende des Veröffentlichungszeitraumes keine passenden Kaufanträge ein, soll die Abgabe an ein Grundstücks-Auktionshaus (z. B. Karhausen AG) mit dem Auftrag des Verkaufs im Rahmen einer bundesweiten Grundstücksauktion erfolgen. In diesem Fall ist der vom Auktionshaus festzulegende Mindestgebotsbetrag verbindlich und eine weitere Einflussnahme auf den Kaufpreis und die Nutzung durch den Grundstückseigentümer nicht mehr möglich.

Beschlusshistorie:

- BV-A1/2018-0257 vom 14.05.2018 Vergabe von Grundstücken im Ortsteil Schönerlinde, Berliner Allee 19, Flur 4 Flurstücke 184, 190 und 503
- BV-GV/2021-0293 vom 25.03.2021 Berliner Allee 19, Grundstücksausschreibungen

Gesetzliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung
Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Wandlitz

Finanzielle Auswirkungen: Ja – siehe Sachverhalt/Beschlusstext

Veranschlagung im Haushalt

Nein	Jahr	Produktkonto	ggf. Investitionsnr.	Betrag in EURO

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Wandlitz erteilt die Zustimmung

1. zur Aufhebung der Beschlussvorlagen BV-A1/2018-0257 und BV-GV/2021-0293.
2. zur Vergabe des Grundstücks 1 (Gemarkung Schönerlinde, Flur 4, Flurstücke 184 und 191) im Erbbaurecht im Rahmen einer Ausschreibung nach Höchstgebot. Das Mindestgebot beträgt 181.470 €, der Erbbauzins beträgt 4 % des Gebotes. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird mit 99 Jahren vereinbart. Eine Belastungsvollmacht wird in Höhe von max. 350.000 € erteilt.
3. zur Vergabe des Grundstücks 2 (Gemarkung Schönerlinde, Flur 4, Flurstück 192) im Erbbaurecht im Rahmen einer Ausschreibung nach Höchstgebot. Das Mindestgebot beträgt 170.200 €, der Erbbauzins beträgt 4 % des Gebotes. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird mit 99 Jahren vereinbart. Eine Belastungsvollmacht wird in Höhe von max. 350.000 € erteilt.
4. zum Verkauf des Grundstückes 3 (Gemarkung Schönerlinde, Flur 4, Flurstück 193 und Flur 5, Flurstück 510; „Chausseehaus“) zum Kaufpreis von 80.000 €. Der Ortsbeirat Schönerlinde wird in die Vergabeentscheidung einbezogen. Nachfolgend, im Falle der erfolglosen Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks zum Kaufpreis von 80.000 €, soll das Objekt über ein Grundstücks-Auktionshaus zum vom Auktionshaus erzielten Kaufpreis veräußert werden.

Anlagen:

- BV-A1/2018-0257
- BV-GV/2021-0293
- Lageskizze-Grundstücksübersicht
- Verkehrswertgutachten vom 20.05.2020
- Gebäudewertermittlung vom 28.05.2020