

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/021 freigegeben
--

Amt: FPE/Finanzverwaltung Verfasser: Mazur, Heike/Funk, Andreas	Datum: 18.03.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	30.04.2020	öffentlich

Betreff:

Verkauf des Flurstücks 279/19 der Gemarkung Potschappel

Sach- und Rechtslage:

Die Große Kreisstadt Freital ist Eigentümerin des Flurstücks 279/19 der Gemarkung Potschappel. Das Grundstück befindet sich zwischen den Grundstücken Leisnitz 33 c und 35.

Das Flurstück ist 3.042 m² groß. Bei einer Teilfläche von ca. 2.300 m² handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 4 m hohe unregelmäßige Aufschüttungen. Eine Teilfläche von ca. 800 m² ist als Gartenland langfristig verpachtet. Die Pachtfläche ist mit einer Laube und einem Schauer bebaut, die Bebauungen sind Eigentum des Pächters.

Das Flurstück befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich bzw. näheren Umfeld des Flurstücks wurde Steinkohle in unterschiedlichen Teufen abgebaut. Es liegt eine erhöhte Gammastrahlung in dem Gebiet vor. Für das Flurstück 279/19 selbst sind keine genauen Werte bekannt. Auf dem benachbarten Grundstück Leisnitz 35 erfolgten im Jahr 2000 radiologische Untersuchungen. Es wird davon ausgegangen, dass im Böschungsbereich des Flurstücks 279/19 radioaktive Kontaminationen vorliegen.

Im Grundbuch ist eine Last zur Einfriedung eines Grundstückes eingetragen. Dabei handelt es sich um ein nicht ausgeübtes Recht aus dem Jahr 1931.

Innerhalb des Flurstücks ist eine ca. 55 m tiefe Erkundungsbohrung der Wismut GmbH aus dem Jahr 1948 dokumentiert, deren genaue Lage nicht bekannt ist. Diese wurde mit Bohrklein wiederverfüllt, hierzu liegen keine Unterlagen vor.

Im Baulastenverzeichnis von Freital sind eine Abstandsflächenbaulast sowie eine Baulast für eine Schmutzwasserleitung zu Gunsten benachbarter Grundstücke eingetragen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünland ausgewiesen. Eine straßenbegleitende Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch ist grundsätzlich zulässig. Vor einer Bebauung müsste jedoch die Altlastenproblematik näher untersucht, die Aufschüttungen mindestens teilweise beseitigt, sachgemäß entsorgt und das Bohrloch fachgerecht verschlossen werden. Außerdem wäre ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

Gemäß Wertgutachten vom 18.10.2019 wurde der Verkehrswert mit 1.000,00 € ermittelt. Es berücksichtigt die vorgenannten Einschränkungen und Belastungen. Gravierend für die Wertminderung ist der bestehende langfristige Pachtvertrag, welcher bei der Ausschreibung des Grundstücks im Amtsblatt Ausgabe 2/2020 vom 24.01.2020 unberücksichtigt blieb. Als Mindestkaufpreis wurde daher der Wert des Grund und Bodens in Höhe von 10.200,00 € aufgerufen.

Insgesamt gingen vier Gebote ein. Mehrere Interessenten hatten vor der Gebotsabgabe keine Informationen zum Grundstück abgefordert. Nachdem diese Interessenten alle Informationen zum Grundstück erhielten, zogen drei der Interessenten ihr Gebot wieder zurück.

Das verbleibende Gebot von Herrn Lothar Brandau beläuft sich auf 13.590,00 €. Es wird deshalb empfohlen, das Grundstück zu diesem Preis an Herrn Lothar Brandau zu verkaufen.

Das Flurstück 279/19 der Gemarkung Potschappel wird nicht zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben benötigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat Sachsen stets als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen. Der Kaufpreis ist deshalb im Produktsachkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) zu vereinnahmen. Im Gegenzug ist ein Abgang an Grundvermögen in Höhe des Buchwertes von 2.939,06 € zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen).

Die Kaufvertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf des Flurstücks 279/19 der Gemarkung Potschappel an Herrn Lothar Brandau, wohnhaft in Freital, zum Preis von 13.590,00 €.**
- 2. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe des Kaufpreises/Investitionen nebst Zinsen und Nebenleistungen zum Zwecke der Kaufpreis- und Vorhabenfinanzierung. Im Kaufvertrag sind die im Punkt IX der „Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke“ vom 13.04.2017 gemachten Festlegungen aufzunehmen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Kaufgebot (nichtöffentlich)
- Anlage 4: Wertgutachten (ohne Anlagen, nichtöffentlich)