

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/017

freigegeben

Amt: 20 Finanzverwaltung
Verfasser: Tillig, Korina

Datum: 24.02.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	07.04.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	12.04.2022	öffentlich

Betreff:

Verkauf des Flurstücks 48/6 der Gemarkung Niederhäslich

Sach- und Rechtslage:

➤ Beschluss-Nr. 029/2020 vom 16. April 2020 (Vorlage B 2020/012)

Auf der Grundlage des v. g. Beschlusses erfolgte der Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 48/4 der Gemarkung Niederhäslich an Private. Das Flurstück 48/4 wurde in diesem Zusammenhang in die Flurstücke 48/5 (verkauft an die Privaten) und 48/6 geteilt. Das Flurstück 48/6 der Gemarkung Niederhäslich ist 1.899 m² groß (Lageplan und Luftbild in den Anlagen 1 und 2) und liegt an der Straße „Am Dorfplatz“ (zwischen den Hausnummern 21 und 23).

Aktuell besteht ein Gartenpachtvertrag über eine Fläche von ca. 720 m² und ein Pachtvertrag für einen Garagenstandort. Es befinden sich verschiedene Baulichkeiten und Anlagen aus früheren Nutzungen sowie Bepflanzungen und Bäume auf dem Flurstück. Eine Teilfläche von ca. 285 m² wird als Zufahrtsstraße (mit Regenwassereinläufen) zum Grundstück selbst sowie zu anliegenden Grundstücken genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Vorbehaltlich der gesicherten Erschließung ist eine Bebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB möglich.

In der Zufahrtsstraße befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (Verlauf von der Straße Am Dorfplatz bis Clemens-Hanusch-Weg), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Des Weiteren liegen in der Zufahrtsstraße sowie entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze bis zur Umspannstation am Clemens-Hanusch-Weg zwei Stromkabel sowie zwei Rohre mit mehreren Glasfaserkabeln der Freitaler Stadtwerke GmbH. Diese sind im Rahmen des Grundstücksverkaufs dinglich zu sichern. Im o.g. Kaufvertrag mit den Privaten hat sich die Stadt Freital verpflichtet, bei Verkauf des Flurstücks 48/6 die Zuwegung über die Zufahrtsstraße für die Flurstücke 47/2 (Am Dorfplatz 23) und 48/5 dinglich zu sichern. Die Zuwegung zum Grundstück Am Dorfplatz 21 (Flurstück 49) verläuft ebenfalls über die Zufahrtsstraße.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland in diesem Bereich beträgt 121,00 Euro/m² (Stichtag 31. Dezember 2020). Unter Berücksichtigung der Erschließungssituation, dem Planungsrecht und der vorhandenen Leitungen/Zuwegungen wurde für die Verkaufsfläche ein Verkehrswert von 190.000,00 Euro ermittelt.

Die Ausschreibung des Grundstücks zum Verkauf erfolgte im Freitaler Amtsblatt Nr. 21/2021 vom 19. November 2021.

In den Anlagen 3.1 und 3.2 sind eine Gesamtübersicht über die Kaufgebote sowie die Gebote selbst dargestellt. Die Interessenten erhielten alle Informationen zum Grundstück. Auf Grund falscher Angaben in einem Gebot wurde dieses nicht in die Wertung einbezogen. Es wird empfohlen, das Grundstück an den Meistbietenden zu verkaufen. Das Verkaufsgrundstück wird zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis kann im Produktsachkonto 111303.506100 (Liegenschaften, außerordentliche Erträge aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen) vereinnahmt werden. Im Gegenzug ist ein Abgang an Grundvermögen in Höhe des Buchwertes von 21.522,97 Euro zu verbuchen (Produktsachkonto 111303.516100 - Liegenschaften, außerordentliche Aufwendungen aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen).

Veräußerungen von Vermögensgegenständen sind bei den Kommunen im Freistaat in Sachsen stets als außerordentliche Erträge und Aufwendungen darzustellen. Differenzen zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert beeinflussen damit das Sonderergebnis.

Die Kaufvertragsnebenkosten tragen der Käufer.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf des Flurstücks 48/6 der Gemarkung Niederhäslich an Thomas Moschke, wohnhaft in Freital, zum Preis von 303.000,00 Euro.**
- 2. Sollte der Verkauf an Thomas Moschke nicht zustande kommen, bestätigt der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital den Verkauf des Flurstücks 48/6 der Gemarkung Niederhäslich an Marcus Stein, wohnhaft in Freital, zum Preis von 240.000,00 Euro.**
- 3. Im Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung aufzunehmen. Des Weiteren sind die Leitungen der Freitaler Stadtwerke GmbH mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit sowie die Zuwegungen zu den Flurstücken 47/2 und 48/5 der Gemarkung Niederhäslich mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.**
- 4. Der Stadtrat 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. April 2017 gemachten Festlegungen aufzunehmen.**

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlage 1:	Lageplan
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3.1:	Zusammenfassung Gebote (nichtöffentlich)
Anlagen 3.2.1 bis 3.2.5:	Kaufgebote (nichtöffentlich)