B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlagen-Nr.: B 2025/028 freigegeben

Amt:	Finanzverwaltung/FPE GmbH	Datum:	15.07.2025
Verfasser:	Funk, Andreas/Mazur, Heike		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.08.2025	öffentlich

Betreff:

Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche des Flurstücks 153/1 der Gemarkung Zauckerode

Sach- und Rechtslage:

Die Große Kreisstadt Freital ist Eigentümerin des Flurstücks 153/1 der Gemarkung Zauckerode. Das Grundstück ist 1.783 m² groß. Auf einem Teil des Grundstückes befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche Am Kleinen Weg. Die an diesen Weg beidseitig angrenzenden Flächen werden als Gartenland genutzt, diese Flächen sind verpachtet.

Die Eheleute Gunnar und Jana Suschke sind Eigentümer des Nachbargrundstückes Am Kleinen Weg 4 (Flurstück 161/1 Gemarkung Zauckerode). Dieses Grundstück ist u. a. mit einem Wohnhaus der Eheleute Suschke bebaut. Frau Suschke ist seit 1. September 2009 Pächterin der an das Flurstück 161/1 angrenzenden städtischen Nachbarfläche des Flurstücks 153/1, Pachtzweck ist die gärtnerische Nutzung. Im Zeitraum von 2013 bis 2015 wurden auf dem Pachtgrundstück eine Gartenlaube (Grundfläche ca. 60 m²) und ein Schuppen (Grundfläche ca. 21 m²) errichtet. Die Baulichkeiten stehen im Besitz der Pächterin.

Die Eheleute Gunnar und Jana Suschke beantragen nun den Erwerb der bereits gepachteten Fläche des Flurstückes 153/1 der Gemarkung Zauckerode. Diese Fläche von ca. 520 m² soll weiterhin als Gartenland genutzt werden.

In der Erwerbsfläche befinden sich keine Leitungen. Die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH weist auf eine Trinkwasserleitung im Bereich des Weges Am Kleinen Weg hin, welche im Spülbohrverfahren verlegt wurde. Trotz erfolgter Bestandsvermessung können Abweichungen des Leitungsbestandes von der vermessenen Trasse nicht hinreichend ausgeschlossen werden. Es ist daher nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass diese Trinkwasserleitung die zum Verkauf stehende Fläche tangiert. Ein entsprechender Hinweis mit Duldungspflicht wird bei Zustandekommen eines Kaufvertrages berücksichtigt.

Der Kaufpreis soll 17.466,54 Euro betragen. Für das Verkaufsgrundstück selbst ist vom Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Bei der Ermittlung des Kaufpreises wurde daher vom Bodenrichtwert des angrenzenden Flurstücks der Eheleute Suschke ausgegangen (78,00 Euro/m², Stand 1. Januar 2024). Wertbeeinflussend wurde in der Kaufpreisermittlung berücksichtigt, dass es sich um einen Hausgarten handelt, welcher auch als solcher weiter genutzt werden soll.

Die zum Kauf beantragte Teilfläche des Flurstücks 153/1 der Gemarkung Zauckerode wird zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben nicht benötigt. Insofern wird vorgeschlagen, diese

Teilfläche von ca. 520 m² zum v. g. Preis an die Eheleute Suschke zu veräußern.

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 1.290,19 Euro (Stand 31. Dezember 2020) 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 nur das Sonderergebnis.

Die Kaufvertragsnebenkosten incl. die Kosten der Vermessung tragen die Käufer.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital bestätigt den Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 520 m² des Flurstücks 153/1 der Gemarkung Zauckerode an die Eheleute Gunnar und Jana Suschke, wohnhaft in Freital, zum Preis von 17.466,54 Euro. Sich nach der Vermessung ergebende Mehr- oder Minderflächen sind zum Preis von 22,62 Euro/m² auszugleichen. Des Weiteren ist im Kaufvertrag eine Mehrerlösklausel (10 Jahre) für den Fall der Bebauung oder des Weiterverkaufs aufzunehmen.**

2. **Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital bestätigt die Grundschuldbestellung auf dem Verkaufsgrundstück in Höhe des Kaufpreises nebst Zinsen und Nebenleistungen zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung. 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

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2 Luftbild
Anlage 3 Wertermittlung (nicht öffentlich)