

Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (31/0487/2017/1/1)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 29.10.2018
Sachbearbeitung:	Frau Demmer , FD Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe)	12.11.2018	Vorberatung	
Rat der Stadt Hitzacker (Elbe)		Entscheidung	

Aufhebung eines Beschlusses über den Abschluss eines Tauschvertrages; Bahnhof Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorschlag:

- a) Der Beschluss über den Abschluss eines Grundstückstauschvertrages vom 24.09.2018 wird aufgehoben.
- b) Das Angebot zum Kauf für das Grundstück der Flur 10, Gemarkung Hitzacker (Elbe), Flurstück 58/27 zu einem Verkaufspreis von 40,00 Euro/m² wird abgelehnt. Ferner wird der Abschluss eines Grundstückstauschvertrages für 7 Grundstücke von einer Größe von insgesamt 5.126 m² abgelehnt.

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die Sitzung des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe) vom 23.11.2017 (Vorlage 31/0487/2017), wurde der Beschluss gefasst, dass Grundstück am Bahnhof in Hitzacker (Elbe), Flur 10, Flurstück 58/27, Gemarkung Hitzacker, anzukaufen. Dieser Ankauf stand unter dem Vorbehalt, dass weitere Grundstücke im Baugebiet „Hitzacker Süd“ verkauft werden und der Verkaufserlös für den Ankauf des Grundstückes genutzt werden kann.

Der Verkauf der Grundstücke im Baugebiet „Hitzacker Süd“ ist jedoch nicht vollzogen worden, somit wurde der Beschluss über den Ankauf des Grundstückes in der Ratssitzung am 24.09.2018 (Vorlage 31/0487/2017/1) aufgehoben und es wurde der Beschluss gefasst, dem Grundstückseigentümer folgende Grundstücke zum Tausch anzubieten:

- Fl.stck: 65/4 = 851 m²
- Fl.stck: 65/8 = 842 m²
- Fl.stck: 66/6 = 808 m²
- Fl.stck: 66/10 = 796 m²
- Fl.stck: 66/11 = 765 m²

Bei einem Verkauf dieser Grundstücke könnte ein Kaufpreis in Höhe von insgesamt 142.170,00 Euro erzielt werden (Kaufpreis = 35,00Euro x 4.062 m²). Der Verkäufer hat das Grundstück in der Gemarkung Hitzacker (Elbe), Flur 10, Flurstück 58/27 zu einem Verkaufspreis von 28,00 Euro/m² angeboten. Bei einer Gesamtfläche von 5.127 m² wäre der Kaufpreis insgesamt 143.556,00 Euro. Dementsprechend würden zum Kauf der Grundstückes 1.386,00 Euro (143.556,00 Euro – 142.170,00 Euro) als Restkaufpreis an den Verkäufer gezahlt werden, um einen Wertausgleich zu schaffen.

Ferner sollte die mit dem Vertrag verbunden Kosten jeder Vertragspartner selbst tragen. Hierbei handelt es sich um die Grunderwerbssteuer sowie die Notariatsgebühren und die Grundbuchkosten.

Nunmehr hat sich der Verkäufer zu dem Angebot geäußert und mitgeteilt, dass er sein Grundstück zu einem Kaufpreis von 40,00 Euro/m² (5.127 m² x 40,00 Euro = 205.080,00 Euro) veräußern möchte. Für das angebotene Grundstück liegen keine festgesetzten Bodenrichtwerte vor, da die Fläche zum Bahnhof gehört. Wenn man jedoch die Bodenrichtwerte aus dem Umfeld berücksichtigt, wäre hierfür ein durchschnittlicher Richtwert von 27,33 Euro/m² zugrunde zu legen. Der verhandelte Kaufpreis liegt bei 28,00 Euro/m² und somit leicht über dem errechneten Wert. Ein Kaufpreis von 40,00 Euro liegt damit weit über dem Grundstückswert und daher sollte das Angebot abgelehnt werden.

Ersatzweise würde der Verkäufer auch einen Grundstückstauschvertrag schließen, wobei hierbei jedoch mindestens 7 Grundstücke angeboten werden sollen. Ziel des Verkäufers ist es dabei, die gleiche Grundstücksgröße zu tauschen, ohne die Berücksichtigung der vorhandenen Werte. Im Baugebiet „Hitzacker Süd“ würden 7 entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen, die dann eine Gesamtgröße von 5.126 m² haben. Dies entspricht bis auf 1 m² exakt der Größe des Bahnhofgrundstückes.

Darüber hinaus möchte der Verkäufer, dass alle mit dem Vertrag verbundenen Kosten durch die Stadt Hitzacker (Elbe) getragen werden (Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer).

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

keine

Anlagen:

Lageplan