



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen		Vorlage	Datum
III	öffentlich	2021/084	29.04.2021

BERATUNGSFOLGE		Beratungsergebnis			
Gremium	Termin	EST	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	20.05.2021				

Grundsatzbeschluss zur Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken

Beschlussvorschlag:

Bei der Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken ist grundsätzlich der jeweils aktuelle und im Grundstücksmarktbericht abgebildete Bodenrichtwert anzusetzen. Abweichend hiervon sind im konkreten Einzelfall folgende Werte anzusetzen:

1. Bei einem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.
2. Bei einem Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen. Der Wert beinhaltet einen durchschnittlichen Aufwuchs. Ein besonderer Aufwuchs, z.B. ein alter Eichenbestand, ist von einem Forstsachverständigen zu bewerten.
3. Bei einem Verkauf von Dauergrünlandflächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert (derzeit 80 % vom Richtwert Ackerland) maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 20 % anzusetzen.

4. Bei einem Verkauf von Flächen, die an die Nutzung Wohnen im Außenbereich angrenzen (Arrondierungsflächen) angrenzen, ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Das Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe von ca. 1.000 qm und eine ein- bis zweigeschossige Bauweise. Bei kleinteiligen bzw. ungünstig zugeschnittenen Flächen ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.
 5. Bei einem Verkauf von kleinteiligen Versorgungsflächen (z.B. Trafostationen) ist im Außenbereich ein Wert von 20 €/qm, im Innenbereich von 30 €/qm, anzusetzen.
 6. Bei einem Verkauf von anteiligen Wohn-/Gewerbegrundstücken und sonstigen Flächen im Innenbereich (Ortskern) ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern die Grundstücksfläche klein und eigenständig nicht bebaubar/nutzbar ist, ist ein Abschlag von 40 bis 50 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.
-

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken werden beim Produkt 01.12.04 „Bereitstellung und Bewirtschaftung von Grundstücken“ verbucht.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Es wird auf die Sitzungsvorlage 2020/257 verwiesen.

Sowohl im Ortskern als auch im Außenbereich der Gemeinde Ostbevern befinden sich zahlreiche gemeindliche Grundstücke, die in vielen Fällen schmal und ungünstig zugeschnitten sind oder vom angrenzenden Grundstückseigentümer bereits mit genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Die Verwaltung ist seit vielen Jahren bestrebt, diese Grundstücke an den jeweiligen Nutzer/angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern, sofern die Gemeinde selbst keinen Bedarf an den Parzellen sieht oder diese Parzellen keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden können. Es handelt sich oftmals um Restparzellen aus dem Straßenbau im Innenbereich bzw. um ehemalige Wegeparzellen im Außenbereich.

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe obliegt in jedem Einzelfall dem Gemeinderat.

Aus den Erfahrungen der teilweise langwierigen Grundstücksverhandlungen sieht die Verwaltung es als erforderlich an, einheitlich strukturierte Grundlagen für die Kaufpreisbildung vor Ratsbeschluss festzulegen. Um die Verhandlungen in jedem Einzelfall mit einheitlichen Maßstäben führen zu können, bietet sich folgende Vorgehensweise an:

1. Bei einem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.
2. Bei einem Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen. Der Wert beinhaltet einen durchschnittlichen Aufwuchs. Ein besonderer Aufwuchs, z.B. ein alter Eichenbestand, ist von einem Forstsachverständigen zu bewerten.
3. Bei einem Verkauf von Dauergrünlandflächen im Außenbereich ist der aktuelle Bodenrichtwert (derzeit 80 % vom Richtwert Ackerland) maßgebend. Sofern das Grundstück kleinteilig bzw. ungünstig zugeschnitten ist, ist ein Abschlag von bis zu 20 % anzusetzen.
4. Bei einem Verkauf von Flächen, die an die Nutzung Wohnen im Außenbereich angrenzen (Arrondierungsflächen) angrenzen, ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Das Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe von ca. 1.000 qm und eine ein- bis zweigeschossige Bauweise. Bei kleinteiligen bzw. ungünstig zugeschnittenen Flächen ist ein Abschlag von bis zu 30 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.
5. Bei einem Verkauf von kleinteiligen Versorgungsflächen (z.B. Trafostationen) ist im Außenbereich ein Wert von 20 €/qm, im Innenbereich von 30 €/qm, anzusetzen.
6. Bei einem Verkauf von anteiligen Wohn-/Gewerbegrundstücken und sonstigen Flächen im Innenbereich (Ortskern) ist der aktuelle Bodenrichtwert maßgebend. Sofern die Grundstücksfläche klein und eigenständig nicht bebaubar/nutzbar ist, ist ein Abschlag von 40 bis 50 % des aktuellen Bodenrichtwertes als Grundlage anzusetzen.

Diese Regelungen sollen zukünftig bei sämtlichen Kaufangeboten angewendet werden, so dass für alle Beteiligten Transparenz gegeben und der Grundsatz der Gleichbehandlung in jedem Einzelfall gewahrt wird. Nach positivem Abschluss der Vertragsverhandlungen wird jeder Vertrag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der Sitzung wird Herr Jungemann vom Vermessungsbüro Spitthöver & Jungemann, Warendorf, die Einzelfälle näher erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleiter
