

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	21.07.2022	Beschlussfassung	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	21.07.2022	Vorberatung	nicht öffentlich

Kämmerei	
Bearbeiter: Fischer, Jürgen Aktenzeichen: 880.23	Datum: 11.07.2022

Betreff: ***Festlegung der Baulandpreise im Baugebiet
 "Kirchberg II" in Hondingen***

Anlagen: Ermittlung Gestehungskosten

Beschlussvorschlag:

1. Der Baulandpreis (Verkaufspreis) wird mit 188 €/m² Grundstücksfläche festgesetzt.
2. Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungs- und Anschlussbeiträge, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses entstanden waren enthalten.
3. Die Hausanschlusskosten (Privatanteil) für den Schmutz- und den Regenwasserkanal (Kontrollschacht und Grundleitung) werden für jedes Grundstück in der tatsächlichen Höhe abgerechnet.
4. Die Kosten des Wasserhausanschlusses werden nach Herstellung durch den Eigenbetrieb Stadtwerke Blumberg gesondert abgerechnet.
5. Darüber hinaus tragen die Erwerber die gesamten Grunderwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer, usw.).
6. Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut sein muss.

7. Im Kaufvertrag wird der Stadt das Recht auf Rückerwerb zu den ursprünglichen Konditionen und ohne Verzinsung für den Fall, dass die Vertragsbedingungen nicht eingehalten werden, eingeräumt.

8. Im Kaufvertrag wird auf die natürlichen Bodenbeschaffenheiten und die damit ggf. einhergehenden erhöhten Entsorgungskosten hingewiesen. Das Risiko liegt beim Käufer.

9. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser festgesetzten Konditionen die Grundstücksgeschäfte zu tätigen. Der Gemeinderat wird über die Verkäufe informiert.

Begründung:

Rechtliches

Die Stadt darf Vermögensgegenstände i.d.R. nur zum vollen Wert veräußern (§ 92 Abs. 1 GemO). Als voller Wert ist grundsätzlich der Verkehrswert zu verstehen, der sich wiederum aus Angebot und Nachfrage bildet. Die Ermittlung der Gestehungskosten (Selbstkosten) bildet dagegen die belastbare Grundlage für die untere Preisgrenze. In die Betrachtung sind stets auch die Werte der umliegenden Gemeinden einzubeziehen. Veräußerungen unter Wert bedürfen ggf. der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Kostenermittlung

Nachdem die Vergabe der Erschließungsmaßnahmen in der Sitzung des Gemeinderats am 17.02.2022 erfolgte, konnten die Gestehungskosten ermittelt werden.

Die Berechnung ist als Anlage beigefügt.

Demnach ergibt sich ein Baulandpreis von (aufgerundet) 188 €/m² Grundstücksfläche.

Der Ermittlung lagen, wie ausgeführt, die Vergabesummen zu Grunde. Aufgrund der gegenwärtig unsicheren Situation am Markt und ggf. eintretenden Massenerhöhungen wurde eine Kostensteigerung mit 8 % auf die Vergabesummen eingerechnet.

Mit den Arbeiten wurde am 05.04.2022 begonnen.

Entwicklung der Grundstückspreise

Der Grundstücksmarkt hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Vom Gutachterausschuss wird über sehr starke Bodenwertsteigerungen berichtet.

In den umliegenden Gemeinden werden folgende Preise angesetzt:

Tengen, „Im Amtsgarten“, 230 €/m²

Mundelfingen, 149 €/m²

Bräunlingen „Bregenbergr-Erweiterung“, 199 €/m² bis 230 €/m²

Immendingen, „Amtenhauser Bach Nord/Beethofenstraße“, 220 €/m².

Beschlussempfehlung an den Gemeinderat

Entsprechend der bisherigen Übung beim Verkauf städtischer Bauplätze sollten die im Beschlussvorschlag aufgeführten Punkte auch künftig Bestandteil der Kaufverträge werden. Die Abwicklung erfolgt durch die Verwaltung mit anschließender Berichtspflicht.