

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage

22/2024/27

öffentlich

Grundstücksangelegenheit - Verkauf alte Fitnesshalle und Teilfläche des Flurstücks 36/23

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Richter	<i>Datum</i> 24.07.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Hohen Wangelin (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Hohen Wangelin (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt eine Teilfläche von ca. 2.100 qm des Flurstücks 36/23 in der Flur 1 der Gemarkung Hohen Wangelin, auf der sich auch die sogenannte alte Fitnesshalle befindet, im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu veräußern.

Sachverhalt

Für eine Teilfläche des Flurstücks 36/23 in der Flur 1 der Gemarkung Hohen Wangelin liegt eine Kaufanfrage vor. Diese betrifft den Ankauf der alten Fitnesshalle und eines Teils des an den Friedhof angrenzenden Grundstücks – siehe Karte.

Gemäß § 56 Absatz 4 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) darf die Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt.

Mit diesem Beschluss soll zunächst geklärt werden, ob überhaupt eine Verkaufsabsicht der Gemeinde besteht.

Finanzielle Auswirkungen

In der Anlagenbuchhaltung ist das Gebäude, die Außenanlage und das Grundstück im Anlagevermögen erfasst. Bei einer beschlossenen Verkaufsabsicht sind diese Vermögensgegenstände nach § 34 Absatz 7 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) aus dem Anlagevermögen rauszunehmen und dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens, deren zeitliche Nutzung begrenzt ist, sind Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit einem niedrigeren Wert anzusetzen, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis am Bilanzstichtag ergibt. Es müsste also sozusagen die Differenz zwischen aktuellem Bilanzwert im Anlagevermögen und aktueller Marktpreis abgeschrieben bzw. als Verlust gebucht werden und im Jahresabschluss wieder ausgeglichen werden.

Bei einer öffentliche Ausschreibung fallen Kosten für die Veröffentlichung in einer Zeitung in Höhe von ca. 150,00 Euro an. Die Kosten könnten aus dem geplanten Ansatz für das Haushaltsjahr 2024 des Sachkontos 11400.56351 entnommen werden.

Anlage/n

1	Erläuterungen zum Beschluss (öffentlich)
---	--

2	Kaufantrag (nichtöffentlich)

Anlage zum Beschluss 22/2024/27:

Für eine Teilfläche des Flurstücks 36/23, Flur 1, Gemarkung Hohen Wangelin liegt eine Kaufanfrage vor. Diese betrifft den Ankauf der alten Fitnesshalle und eines Teils des an den Friedhof angrenzenden Grundstücks – siehe Karte.

Die in Frage stehende Fläche ist ca. 2.100 qm groß. Zwischen Gebäude und Wiesenfläche verläuft ein Fußweg, der aber nicht öffentlich gewidmet ist. Zur Sicherung der Nutzung für die Öffentlichkeit, könnte die Gemeinde sich im Zuge eines eventuellen Verkaufs hier ein Wegerecht im Grundbuch bzw. eine Baulast eintragen lassen.

Gemäß § 56 Absatz 4 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) darf die Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt. Ob die Gemeinde einen Vermögensgegenstand nicht mehr benötigt, entscheidet sie nach verantwortungsvoller Prüfung in eigenem Ermessen.

Mit diesem Beschluss soll zunächst geklärt werden, ob überhaupt eine Verkaufsabsicht der Gemeinde besteht.

Bei einem Verkauf sind verschiedene rechtliche Grundlagen und die in der Rechtsprechung zu Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand entwickelten Gebote der Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Transparenz zu beachten.

Vorschriften für eine Veräußerung:

Die Veräußerung von Grundstücken und Vermögensgegenständen muss entsprechend der Vorschriften des § 56 KV M-V und den Hinweisen des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V (DE zu § 56 KV M-V) erfolgen. Grundsätzlich dürfen Grundstücke und Vermögensgegenstände danach nur zum sogenannten vollen Wert veräußert werden.

Soll unter Wert veräußert werden, muss ein besonderes öffentliches Interesse nachgewiesen werden eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch die Rechtsaufsichtsbehörde eingeholt werden.

Der volle Wert lässt sich bei bebauten Grundstücken auf verschiedene Weisen feststellen bzw. nachweisen.

1. Verkehrswertgutachten

Das Gutachten muss durch den Gutachterausschuss des Landkreises MSE oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt werden. Erfahrungsgemäß liegen die Kosten bei ca. 2.000 – 3.000 Euro.

Dieser ermittelte Verkehrswert ist dann der volle Wert, zu dem mindestens verkauft werden muss.

Aufgrund der oben erwähnten Gebote der Öffentlichkeit und Transparenz sollten daher Grundstücksverkäufe grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben werden, wenn es wahrscheinlich erscheint, dass es auch andere Interessenten gibt, für die das betroffene Grundstück einen bestimmten Nutzen haben könnte.

2. Bedingungsfreies Bieterverfahren

Eine weitere Möglichkeit wäre eine öffentliche Ausschreibung. Das Höchstgebot was dabei abgegeben wird, stellt den vollen Wert im Sinne der Kommunalverfassung M-V dar.

Die Ausschreibung muss allerdings bedingungsfrei sein. Das bedeutet, dass es den potentiellen Käufern freisteht, das Grundstück zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen. Die Ausschreibung muss dann über einen Zeitraum von mindestens 2 Monaten laufen und sollte neben der Veröffentlichung im Landkurier und auf der Internetseite des Amtes auch in einer regionalen Tageszeitung erscheinen. Wenn keine oder bei Setzung eines

Mindestgebots nur Kaufangebote unterhalb des Wertes eingehen, ist das Bieterverfahren für beendet zu erklären. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, ein neues Bieterverfahren durchzuführen.

Sollen Bedingungen für den Verkauf gestellt werden, also z. Bsp. eine Verpflichtung zur Sanierung oder Heizungsumstellung, dann könnte dies den Kaufpreis bei den Kaufinteressenten drücken. Die Ausschreibung wäre nicht mehr bedingungsfrei im Sinne von Punkt 6.4.2 d) DE zu § 56 KV M-V. Demzufolge wäre vorab ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

3. Auktion/Versteigerung

Die Gemeinde würde mit einem öffentlich bestellten oder vereidigten Auktionator einen Dienstleistungsvertrag zur Versteigerung des Objektes abschließen.

Soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, hätte die Gemeinde nach Punkt 6.4.3 b) des Erlasses ein Verkehrswertgutachten zu erstellen, um einzuschätzen zu können, ob das Auktionslimit, also das Mindestgebot angemessen ist. Ein Honorar ist z.Bsp. bei der Norddeutsche Grundstücksauktionen AG nur zu zahlen, wenn das Objekt auch tatsächlich erfolgreich versteigert wird. Dieses Honorar wird individuell vereinbart, abhängig von Art und Wert der Immobilie.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Gemeinde für einen Vermögensgegenstand die Veräußerung beschlossen, dann ist dieser Vermögensgegenstand nicht dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Nach § 34 Absatz 7 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) sind bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens, deren zeitliche Nutzung begrenzt ist, Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit einem niedrigeren Wert anzusetzen, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis am Bilanzstichtag ergibt. Es müsste also sozusagen die Differenz zwischen aktuellem Bilanzwert im Anlagevermögen und aktueller Marktpreis abgeschrieben werden.

Der Wert in der Bilanz der Gemeinde ist nicht gleich der Verkehrs- bzw. aktuelle Marktwert.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen für Gebäude und Außenanlagen ergibt sich zum Stichtag 31.12.2023 folgender Bilanzwert:

Restwert Gebäude (22/00107/239/003)	12.130,40 €
Restwert Außenanlagen (22/00107/239/003/1)	13,00 €
Bilanzwert Teilfläche Flurstück 36/23 (22/00107/039/003)	8.065,00 €
Gesamt:	20.208,40 €

Der aktuelle Marktpreis kann ohne vorherige Ausschreibung nur geschätzt oder anhand von Erfahrungswerten festgesetzt werden. Sollte die Einschätzung einen geringen Marktpreis als den o.g. Bilanzwert ergeben, müsste die Differenz als Abschreibung/Verlust gebucht und im jeweiligen Jahresabschluss wieder ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aktueller Ausschreibungen und der Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht schätzen wir den Marktwert zurzeit höher als den o.g. Bilanzwert ein.

Sollte die Gemeinde einen Verkauf der alten Fitnesshalle und eines Teils des Flurstücks 36/23 befürworten, wäre die kostengünstigste und schnellste Variante, eine bedingungsfreie Ausschreibung. Damit kann zunächst der Marktwert erkundet werden oder bei passendem Angebot auch gleich verkauft werden. Der Nachteil wäre, dass die Gemeinde bei einer bedingungsfreien Ausschreibung rein rechtlich keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des Gebäudes und des Grundstückes hat. So könnte der potenzielle Käufer z.Bsp. das Gebäude abreißen oder anderweitig nutzen.

