

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage

22/2025/47

öffentlich

Grundstücksangelegenheit - Verkauf kommunaler Wohnungen

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Richter	<i>Datum</i> 29.10.2025
--	----------------------------

<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 die mit dem Wohnblock „Friedenstraße 18“ bebauten Flurstücke 48/13 und 48/17, Flur 1, Gemarkung Hohen Wangelin zu veräußern. Dazu soll ein Verkehrswertgutachten erstellt werden. Der Kaufpreis soll mindestens dem im Wertgutachten ermittelten Wert zuzüglich der Kosten für das Gutachten entsprechen.

Sachverhalt

Der Wohnblock befindet sich auf den zusammen 1.383 qm großen Flurstücken 48/13 und 48/17, Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wangelin (siehe Anlage). In dem Wohnblock befinden sich 6 Wohneinheiten mit insgesamt 288 qm Wohnfläche. Alle Wohnungen stehen leer/sind nicht vermietet.

Es besteht ein Investitionsstau. Durch einen zu spät erkannten Wasserschaden, hat sich teilweise Schimmel gebildet. Die Wohnungen sind in einem verwohnten, nicht vermietbarem Zustand.

kommunalrechtliche Vorschriften für eine Veräußerung:

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.

Die Veräußerung von Grundstücken und Vermögensgegenständen muss entsprechend der Vorschriften des § 56 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) und den Hinweisen des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V (DE zu § 56 KV M-V) erfolgen. Grundsätzlich dürfen Vermögensgegenstände und Grundstücke nur **zum vollen Wert** veräußert werden (§ 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V in Verbindung mit Punkt 6.2.1 DE zu § 56 KV M-V).

Der volle Wert lässt sich bei bebauten Grundstücken entweder durch ein Verkehrswertgutachten, ein bedingungsfreies Bieterverfahren oder durch eine Auktion/Versteigerung im Sinne der Versteigererverordnung (VerstV) bestimmen bzw. nachweisen (Punkt 6.4. Durchführungserlass zu § 56 KV M-V).

1. Verkehrswertgutachten

Das Gutachten muss durch den Gutachterausschuss des Landkreises MSE oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt werden. Nach Vorliegen eines Verkehrswertes kann eine Ausschreibung (ggf. auch mit Bedingungen, wie Übernahme der Mietverhältnisse für weitere 10 Jahre oder Sanierungsverpflichtungen) erfolgen.

Es wäre auch ein direkter Verkauf ohne Ausschreibung zu mindestens dem festgestellten Verkehrswert möglich. Hier sollte man aber beachten, dass durch eine öffentliche Ausschreibung häufiger mehr Interessenten mit durchaus höheren Angeboten erreicht werden.

Ein Verkauf unter dem festgestellten Verkehrswert, muss nach § 56 Absatz 6 Nr. 1, 2. Alternative KV M-V von der Rechtsaufsicht genehmigt werden.

2. Bedingungsfreies Bieterverfahren

Die öffentliche Ausschreibung muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Monaten laufen und sollte neben der Veröffentlichung im Landkurier und auf der Internetseite des Amtes auch einmal in einer regionalen Tageszeitung bzw. auf einem Internetportal erscheinen. Als voller Wert wird in diesem Fall das Höchstgebot in dem Bieterverfahren angesehen.

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. Nach Punkt 6.4.2 d) des Durchführungserlasses ist eine Ausschreibung bedingungsfrei, wenn es den potentiellen Käufern freisteht, das Grundstück zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen.

Mindestgebot?

Der zum Verkauf stehenden Wohnblock mit Außenanlage sowie die Grundstücke sind als Anlagegüter in der Anlagenbuchhaltung mit einem bestimmten Wert (Bilanzwert) aufgenommen. Mit Verkauf eines Vermögensgegenstandes sollte immer soviel eingenommen werden, dass der Bilanzwert bei Abgang des jeweiligen Anlagegutes mindestens gedeckt ist - siehe unten finanzielle Auswirkungen bei einem Verkauf.

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 Verkehrswert-gutachten zu erstellen, um einzuschätzen zu können, ob das Auktionslimit, also das Mindestgebot angemessen ist. Ein Honorar ist z.Bsp. bei der Norddeutschen 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. Durch Erteilung des Zuschlags an den Höchstbietenden wird der volle Wert bestimmt.

Unsere Empfehlung:

Wir empfehlen ein Verkehrswertgutachten in Auftrag zugeben. Dies wäre aktuell die schnellste Variante, da im Gegensatz zu einer öffentlichen Ausschreibung die 2 monatige Veröffentlichungsfrist nicht eingehalten werden muss. Zudem sind in dem Gutachten wertvolle Daten für einen Verkauf vorhanden und die Gemeinde hätte ein realistisches Bild

vom Wert. Die Kosten hierfür könnten auf den Kaufpreis draufgeschlagen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Verkehrswertgutachten:

Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten belaufen sich erfahrungsgemäß auf ca. 2.500 - 3.000 Euro. Im Haushalt liegt dazu kein Planansatz vor. Ggf wäre eine außerplanmäßige Auszahlung möglich.

öffentliche Ausschreibung:

Mit der Ausschreibung fallen Kosten für die vorgeschriebene Veröffentlichung der Ausschreibung an. Wir schlagen hier die Veröffentlichung auf dem Internetportal ohne-makler.de vor. Die Ausschreibung wird dann in verschiedenen weiteren Immobilienportalen gestreut. Kosten: 200-300 Euro (je nach Reichweite).

Für die Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes und im Landkurier fallen keine Kosten an.

Energieausweis:

Nach § 80 Absatz 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird spätestens bei Verkauf des Gebäudes ein Energieausweis notwendig. Dieser liegt bisher nicht vor. Die Kosten für die Erstellung belaufen sich auf ca. 300 Euro.

finanzielle Auswirkungen bei Verkauf:

Derzeit laufen noch zwei Kredite auf diesem Objekt. Beide Kredite wurden für mehrere Objekte/Wohnblöcke aufgenommen. Der Anteil der Friedensstraße 18 wurde anteilig entsprechend der m² berechnet, dabei wurde als Grundlage die Restschuld zum 31.12.2025 verwendet:

Kredit Nr.1:

Anteil am Verkaufsobjekt: 4.885,43 €

Empfehlung: Keine außerplanmäßige Tilgung

Begründung: Vorfälligkeitszinsen wären unwirtschaftlich. Umschuldung in 2026 dann nur noch für die verbleibenden Objekte, also abzüglich des Anteils des Verkaufsobjektes (4.885,43 €) UND abzüglich des Anteils am Verkaufsobjekt für Kredit Nr. 2. Die 4.885,43 € UND die 16.372,34 € wären in 2026 außerplanmäßig zu tilgen.

Kredit Nr. 2:

Anteil am Verkaufsobjekt: 16.372,34 €

Empfehlung: Keine außerplanmäßige Tilgung

Begründung: Vorfälligkeitszinsen wären unwirtschaftlich. Aufgrund der sehr niedrigen Zinssätze wäre eine vorzeitige Rückzahlung wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Durch den Leerstand werden keine Mieteinnahmen mehr erzielt. In der Zeit vom 01.01.- 30.09.2025 sind laut Abrechnung der Wohnungsverwaltung Bewirtschaftungskosten in Höhe von ca. 9.400 Euro angefallen. Mit Verkauf würden keine weiteren Ausgaben mehr anfallen.

Alle mit dem Verkauf einhergehenden Notar- und Grundbuchkosten, sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

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 Abschreibungen

vorzunehmen, um diese mit einem niedrigeren Wert anzusetzen, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis am Bilanzstichtag ergibt.

Es muss also sozusagen die Differenz zwischen Bilanzwert im Anlagevermögen und aktueller Marktpreis abgeschrieben werden.

1. Bilanzwert

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen ergibt sich folgender aktueller Bilanzwert mit Stand 10/2025:

Bilanzwert Grundstück (22/00101/031/005 und 22/00101/048/026)	6.502,63 €
Restwert Außenanlagen (22/00101/231/012)	1,00 €
Restwert Gebäude (22/00101/231/004)	<u>13.836,22 €</u>
Gesamt:	20.339,85 €

2. Marktwert

Der aktuelle Marktpreis kann nur geschätzt oder anhand von Erfahrungswerten festgesetzt werden. Anhand der Ausschreibungsergebnisse ähnlicher Wohngebäude anderer Gemeinden und unter Berücksichtigung der Mängel/Schäden, könnte man hier einen Marktwert von 30.000 Euro annehmen.

Wir schätzen ein, dass erzielbare Marktwert nicht unter dem aktuellen Bilanzwert liegt. Es wäre daher keine Abschreibung vorzunehmen und kein Verlust zu buchen, der im Jahresabschluss wieder ausgeglichen werden müsste.

?

Der Bilanzwert beträgt knapp 20.400 Euro. Die auf dem Objekt lastenden anteiligen Kreditverbindlichkeiten betragen 21.257,76 Euro (4.885,43 Euro + 16.372,34 Euro). Unter Berücksichtigung der bestehenden Kreditverpflichtungen sollte zu einem Preis von mindestens 41.700 Euro verkauft werden.

Sollte ein Verkehrswertgutachten einen höheren Wert ergeben, muss zu mindestens diesem Verkehrswert veräußert werden (kein Verkauf unter vollem Wert). Bilanzwert und Kreditverpflichtungen wären gedeckt.

Sollte eine öffentliche Ausschreibung erfolgen, könnte die Gemeinde auch mit einem Mindestgebot bei der Ausschreibung arbeiten. Das Mindestgebot, damit kein Verlust gebucht werden muss, müsste dann 41.700 Euro betragen. Bei einem Mindestgebot kann es aber natürlich passieren, dass gar kein Angebot eingeht. Das Ausschreibungsverfahren wäre dann für beendet zu erklären. Ein erneutes Verfahren ist jederzeit möglich.

finanzielle Folgen, wenn nicht veräußert wird:

Da der Wohnblock leer steht, hat die Gemeinde zumindest nicht die Pflichten eines Vermieters nach § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), nämlich die Erhaltung der Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand, zu erfüllen.

Es laufen weiterhin monatliche Bewirtschaftungsausgaben auf, die nicht durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Eine Vermietung ist im aktuellen Zustand der Wohnungen nicht möglich/tragbar. Ohne Investitionen und größere Ausgaben hinsichtlich Sanierung/Instandhaltung wird sich die Bausubstanz weiterhin verschlechtern.

Anlage/n

1	Anlage zum Beschluss (öffentlich)
---	-----------------------------------

Anlage zum Beschluss 22/2025/47

