

Gemeinde Hohen Wangelin

Informationsvorlage	Vorlage-Nr: 22/2022/19	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 07.07.2022	
	Verfasser: Frau Richter	
Verkauf der alten Feuerwehrgarage - Klärung des Verkaufsverfahrens		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö		Gemeindevertretung Hohen Wangelin

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung am 14.06.2022 beschlossen, dass mit der alten Feuerwehrgarage bebaute Flurstück 48/24 zu veräußern.

Ein gesetzliches oder vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht für den Mieter besteht nicht.

Mit dieser Vorlage soll über die Verfahrensmöglichkeiten zum Verkauf informiert werden. Auch hinsichtlich der zu veräußernden Fläche sollte nochmal überlegt werden, was genau an Fläche veräußert werden soll.

Entsprechend der Ausführungen in der Anlage ist die kostengünstigste und schnellste Variante, eine bedingungsfreie Ausschreibung. Damit kann zunächst der Marktwert erkundet werden oder bei passendem Angebot auch gleich verkauft werden.

Ich bitte um Rückmeldung wie weiter verfahren werden soll und welche Fläche genau veräußert werden soll.

Anlage: Erläuterungen/Bilder

Bürgermeister

Anlage zur Info-Vorlage 22/2022/19:

Die alte Feuerwehrgarage ist zurzeit vermietet und bringt der Gemeinde monatliche Mieteinnahmen von 25,00 Euro, zuzüglich Übernahme der Stromkosten und der Kosten für die Gebäudeversicherung.

Bei einem Verkauf tritt der Erwerber anstelle der Gemeinde als Vermieter in die sich aus den Mietverhältnissen ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 578 Absatz 2 BGB i.V.m. § 566 BGB). Der Käufer übernimmt also automatisch den Mietvertrag.

Ein gesetzliches oder vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht für den Mieter besteht nicht.

Hinsichtlich der zu veräußernden Fläche sollte auch nochmal überlegt werden, was genau an Fläche veräußert werden soll.

Die in Bild 1 rot gekennzeichnete Fläche ist das Flurstück 48/24 mit 939 qm. Bei einer Veräußerung des gesamten Flurstückes wird auch ein Teil eines Weges mit verkauft.



Man könnte auch überlegen, den Bereich des Weges aus dem Flurstück herauszunehmen und nur eine Teilfläche des Flurstückes 48/24 zu veräußern. Hier in blau gekennzeichnet. Dies wären ca. 760 qm.



Vorschriften für eine Veräußerung:

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

- a) ein Verkehrswertgutachten,
- b) ein bedingungsfreies Bieterverfahren oder durch
- c) 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. Der Gutachterausschuss des Landkreises hätte nach telefonischer Rücksprache jedoch zurzeit keine Kapazitäten, solch ein Gutachten zu erstellen. Die Kosten für ein Verkehrswertgutachten liegen bei vergleichbaren Gebäuden erfahrungsgemäß bei 1.000 – 2.000 Euro.

Für den anschließenden Verkauf sind die im Durchführungserlass zu § 56 Kommunalverfassung MV (Veräußerung von Vermögensgegenständen) und die in der Rechtsprechung zu Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand entwickelten Gebote der Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Transparenz zu beachten.

Die Gemeinde sollte daher grundsätzlich weitere mögliche Interessenten, wie hier z.Bsp. den Mieter nach einem Kaufinteresse befragen bzw. Grundstück und Gebäude sogar öffentlich ausschreiben, damit weitere mögliche Interessenten davon Kenntnis erlangen.

Nach Vorliegen eines Verkehrswertes kann eine Ausschreibung (ggf. auch mit Bedingungen wie z.Bsp. Sanierungsverpflichtung) erfolgen. Hier könnte auch ein Mindestgebot in Höhe des ermittelten Verkehrswertes gesetzt werden. Es besteht auch die Möglichkeit direkt an einen Interessenten zu verkaufen. Wichtig ist hierbei, dass die Veräußerung nicht unter Verkehrswert erfolgt und die o.g. Grundsätze Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Transparenz beachtet werden.

2. Bedingungsfreies Bieterverfahren

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. Die Ausschreibung muss 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.

Als voller Wert wird in diesem Fall das Höchstgebot in dem Bieterverfahren angesehen.

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.

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.

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.

Durch Erteilung des Zuschlags an den Höchstbietenden wird der volle Wert bestimmt.

Finanzielle Aspekte:

jährliche Mieteinnahmen = 300,00 Euro, zuzgl. Übernahme der Stromkosten und Kosten der Gebäudeversicherung

Die Bilanzwerte sind nicht vergleichbar mit aktuellen Markt- bzw. Verkehrswerten. Sie stellen sich wie folgt dar:

Bilanzwert Grundstück	22/90003/039/001	6.669,06 €
Bilanzwert Gebäude	22/90003/239/001	2.000,00 €
Bilanzwert Außenanlage	22/90003/239/001/1	<u>20,00 €</u>
		8.689,06 €

Damit kein Verlust in der Bilanz entsteht, müsste ein Verkauf für mindestens 8.690,00 Euro erfolgen.

Die kostengünstigste und schnellste Variante, wäre eine bedingungsfreie Ausschreibung. Damit kann zunächst der Marktwert erkundet werden oder bei passendem Angebot auch gleich verkauft werden. Die Gemeinde hat bei einer bedingungsfreien Ausschreibung rein rechtlich keinen Einfluss auf die weitere Nutzung des Gebäudes und des Grundstückes. So könnte der potenzielle Käufer, kurz nach Erwerb auch den Mietvertrag im Rahmen des Rechtlichen kündigen, das Gebäude abreißen oder Ähnliches.

Damit man zunächst einen Anhaltspunkt hinsichtlich des Marktwertes hat, empfehle ich eine bedingungsfreie Ausschreibung. Hierfür würden zunächst nur die Kosten für die Veröffentlichung in einer Zeitung anfallen. (1 x Wochenendausgabe Nordkurier = 260,00 € oder 1 x Blitz = 200,00 €)