

# Gemeinde Am Mellensee

## Der Bürgermeister

### Verwaltungsvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Federführendes Amt Kämmerei	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 110 / 23 / 2021
--------------------------------	-------	---

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ortsbeirat Klausdorf	28.05.2021
Gemeindevertretung	15.06.2021

Betreff:

Verkauf Grundstück, Klausdorf Flur 1, Flurstück 379

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee beschließt den Verkauf des Grundstücks

in der Gemarkung **Klausdorf, Flur 1, Flurstück 379**, Finkenschlag 74 mit einer Größe von 715 m<sup>2</sup>, an die Eigentümer des Gebäudegrundbuchblattes 1030 zum aktuellen Bodenrichtwert (31.12.2020), derzeit 160,00 EUR/m<sup>2</sup> =

**114.400,00 EUR.**

Die Wertermittlung ergibt sich aus dem aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag) zum Zeitpunkt der Beurkundung.

Die Entbehrlichkeit nach §§ 79 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg wird festgestellt.

Die Genehmigungsfreistellungsverordnung ist anzuwenden.

Im Kaufvertrag ist eine Vormerkung zur Absicherung von Mehrerlös im Grundbuch einzutragen. Diese Mehrerlösklausel legt fest, dass der Gemeinde der über der o.g. Bewertung hinausgehende Veräußerungswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 5 Jahre zu 50 % bei einem Weiterverkauf zusteht.

Alle mit dem Verkauf anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grundbuch usw.) sind vom Käufer zu tragen.

Der Verwaltung liegt ein schriftlicher Antrag zum Kauf des oben genannten Flurstücks (Kartenausschnitt siehe Anlage 1) vor. Es handelt sich hierbei um ein gemeindliches Grundstück mit einer Ruine eines im Juli 2020 abgebrannten Wohnhauses, welches sich im Eigentum der Kaufantragsteller befindet. Das Grundstück ist mit Bescheid VZOG-P-ZS-24/386 mit Wirkung vom 03.10.1990 im Eigentum der Gemeinde (Anlage 2), eingetragen im Grundbuch durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV) am 19.04.1996. In der Zweiten Abteilung im Grundbuch ist die Last: Nutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer Gebäudegrundbuchblatt (GGBL.) 1030. Im GGBL. 1030 sind als Eigentümer 3 natürliche Personen auf Grund Kauf des Wohnhauses seit dem 10.03.2008 eingetragen. Die sogenannte Blaue Nutzungsurkunde (Anlage 3) liegt vor, das Nutzungsrecht wurde durch den Erwerb des Wohnhauses im Jahr 2006 übertragen. Kaufantragsteller sind 2 Personen, die 3. Person verzichtet notariell auf das Nutzungsrecht.

Zu dem genannten Flurstück hat kein vermögensrechtliches Verfahren stattgefunden. Demnach besteht keine Abführungspflicht nach § 10 Nr. 11 Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (EntschG).

In diesem Fall wurde Anfang der 1990-er Jahren, spätestens mit dem Erwerb des Wohnhauses bis 2011 versäumt, eine Bereinigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) durchzuführen. Der Bundesgerichtshof ist in seinem Urteil vom 22.09.2017 (AZ V ZR 255/16) auf die Frage eingegangen, wie nunmehr vorzugehen ist. Er stellt klar, dass das Bereicherungsrecht und Regelungen des Eigentümer-Besitzerverhältnisses hier keine Anwendung finden. Er weist in seinem Urteil darauf hin, dass ein Nutzer, dem ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden ist, sich darauf berufen kann, dass nach Artikel 233 § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 EGBGB (Einführungsgesetz Bürgerliches Gesetzbuch) in der Regel auf unbestimmte Zeit unentgeltlich erhalten bleibt. Er erklärte dann: ein umsichtiger Grundstückseigentümer würde die Einrede der Verjährung gegen die Ansprüche solcher Nutzer schon nicht erheben. Er wäre vielmehr bestrebt, die Bereinigung ungeachtet der eingetretenen Verjährung herbeizuführen, weil er sonst ein weitgehend wertloses Grundstück behielte. Dies bedeutet, dass es in diesen Fällen trotz des möglichen Einwands der Verjährung sinnvoll und möglich ist, diese Fälle trotz der eingetretenen Verjährung entsprechend den in dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz getroffenen Regelungen zu bereinigen. Durch § 68 Abs. 2 SachenRBERG fällt die Ermäßigung beim Kaufpreis weg.

Zum 31.12.2020 beträgt der Buchwert im Anlagevermögen wie folgt:

1. ANL\_09\_0491= 10.725,00 EUR
    - Aufnahme in die Eröffnungsbilanz der Gemeinde zum 01.01.2009 mit dem hälftigen Bodenwert (Bodenrichtwert) von Klausdorf zum 01.01.2009 = 30,00 EUR/m<sup>2</sup>, da Blaue Nutzungsurkunde vorhanden und bis 2011 der Kauf zu diesem Wert möglich war (SachenRBERG § 68 Abs. 1)
  2. ANL\_09\_1746 = 1,00 EUR (SW-Anschluss bereits abgeschrieben)
- Somit beträgt das Anlagevermögen insgesamt 10.726,00 EUR.

Gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf ist die Gemeinde verpflichtet, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming, Stichtag 31.12.2020 (Anlage 4), 160,00 EUR/m<sup>2</sup> für voll erschlossene Grundstücke, bei einer Größe von 715 m<sup>2</sup> insgesamt 114.400,00 EUR.

Alle mit dem Verkauf anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grundbuch usw.) sind vom Käufer zu tragen.

siehe auch Beschluss / Beschlussvorschlag:

Nr.:            vom:            Betreff:

**Fördermittel geprüft**

☐ Ja            ☒ Nein

gepl. Haushaltsjahr

Investitions-Nr.

Kosten gebunden  
€

Kosten frei  
€

**Finanzielle Auswirkungen**

☒ Ja            ☐ Nein

Produkt  
11102

**Veranschlagung**

im Ergebnisplan

☐ Ja, mit €  
☒ Nein

im Finanzplan

☐ Ja, mit €  
☒ Nein


Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)


€

Jährliche Abschreibung

☐ Ja, mit €  
☒ Nein

  
Dezernat

  
Kammerei  
zur Kenntnis

  
Bürgermeister