Stellungnahme/ Überprüfung Grundstückswert

hier: Flurstück 64/2 der Gemarkung Dürrröhrsdorf

Diese Wertüberprüfung durch einen zweiten kommunalen Bediensteten ist nur für den internen Dienstgebrauch gedacht und soll nachweisen, dass der angedachte Verkaufspreis mindestens den Verkehrswert erreicht oder übersteigt.

Mit Schreiben vom 16.01.23 wurde durch die Fam. Hering ein Antrag zum Kauf des Flurstückes 64/2 (Hauptstraße 132 in Dürrröhrsdorf) gestellt, welche bereits das angrenzende Flurstück 74 in ihrem Besitz hat. Das Flurstück 64/2 wird bereits seit 25 Jahren durch die Fam. gepachtet und genutzt. Nunmehr sollen die Grundstücksverhältnisse geklärt und ein Mehrgenerationsprojekt umgesetzt werden. Für ihre eigenen Zwecke benötigt die Gemeinde das Flurstück nicht. Ein öffentliches Anbieten bzw. eine öffentliche Ausschreibung des Flurstückes ist gem. VwV kommunale Grundstücksveräußerung nicht zwingend erforderlich, da die langjährigen Pächter das Grundstück erwerben möchten.

Das Flurstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den Stürzaer Bach und die Hauptstraße. Das Anliegen des Antragsstellers ist plausibel und nachvollziehbar.

Das Flurstück hat eine Größe von 910m² und einen unregelmäßigen Zuschnitt und wird als Garten- bzw. Grünfläche genutzt. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück die befestigte Zufahrt für das Gebäude Hauptstraße 132 und mehrere Spielgeräte bzw. Schuppen. Der Bodenrichtwert beträgt 43,00 EUR/m² (Stand 28.03.2023 Grundsteuerportal/Boris). Werterhöhende Faktoren sind nicht ersichtlich. Wertmindernd ist die Nähe zum Stürzaer Bach, da hier bei einer Bebauung 5 m Abstand einzuhalten sind. Weitere mögliche Einschränkungen bzw. Mehrkosten bei einer Bebauung ergeben sich daraus, dass das Flurstück überschwemmungsgefährdet ist. Fam. Hering ist diese Tatsache bekannt und bewusst. Eine weitere Einschränkung der Bebaubarkeit ergibt sich daraus, dass die Gebäude der Nachbargrundstücke teils direkt bis zur Grundstücksgrenze gebaut worden sind und Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Ablösesummen wurden nicht gezahlt. Die Wertminderungen wurden nicht quantifiziert.

Der Sachwert liegt bei maximal 39.130 EUR (910m² x 43,00 EUR/m²).

Die Gemeinde erzielt aktuell einen jährlichen Pachtertrag aus dem Flurstück in Höhe von 40,90 EUR. Dieser Ertrag liegt deutlich unter der Bodenwertverzinsung (z.B. 4% auf 39.130 EUR ergeben 1.565,20 EUR p.a.)

Ein Vergleichswert konnte nicht ermittelt werden. Der **Verkehrswert** wird basierend auf dem Sachwert mit **39.130 EUR** eingeschätzt.

Der angedachte Veräußerungswert von 41.000 EUR (45,05 EUR/m²x910m²) übersteigt den Verkehrswert und wird insbesondere auch mit Blick auf die beschriebenen Beeinträchtigungen und die niedrigen Pachteinnahmen befürwortet. Im Notarvertrag sollte unbedingt auf mögliche Einschränkungen bzw. Mehrkosten durch die Hochwassergefährdung hingewiesen werden.

Torsten Weber/06.04.2023

Kämmerer

Anlagen

Bodenrichtwertkarte

Auszug Boris Tabelle

Luftbild