

INSELGEMEINDE LANGEORG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 28.03.2022

Zur Sitzung des BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: **VO22-074**

Antrag Frau Dr. Gabriele Hübener, Kiebitzweg 4, 26465 Langeoog
hier: Reduzierung des Kaufpreises einer Grundstücksfläche am
Kiebitzweg

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlage: Antragsschreiben Frau Dr. Hübener /
Auszug Bewertung Gutachterausschuss Aurich

Sachverhalt und Begründung:

Frau Dr. Gabriele Hübener hat mit Schreiben vom 01.03.2021 den Ankauf eines Grünstreifens vor ihrem Wohnhaus „Kiebitzweg 4“ zur Größe von 33 qm beantragt.

Der Rat der Inselgemeinde Langeoog hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 dem Verkauf eines Teilstückes am Kiebitzweg zugestimmt unter der Voraussetzung, dass der aktuelle Grundstückswert vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich erstellt wird und in die Bewertung der bisher baurechtswidrige Zustand des Grundstückes mit einhergehender Überschreitung der Grundflächenzahl berücksichtigt wird.

Hintergrund des Antrages war eine Feststellung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund, dass die Grundflächenzahl des Baugrundstückes durch einen Anbau überschritten wurde.

Eine Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass zur Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustandes und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 eine zusätzliche Grundstücksfläche von 33 qm benötigt wird. Mit dem Erwerb des vor ihrem Wohnhaus befindlichen Grünstreifens in Besitz der Inselgemeinde Langeoog zur Größe von 22 m x 1,50 könnte ein ordnungsgemäßer baulicher Zustand geschaffen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat gemäß Beschluss des Rates eine Bewertung der Zuerwerbsfläche durchgeführt und dabei die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ausgehend von einem Bodenrichtwert von € 900,00/qm wurde zunächst ein Wertniveau von 85 % für Zuerwerbsflächen festgelegt. Als wertmindernde Besonderheit ist die Duldungspflicht der Fläche als Straßenbegleitgrün und damit die eingeschränkte privaten Nutzung gegeben. Es wurde ein weiterer Abschlag von 10% berücksichtigt. Somit wurde ein Betrag von € 688,00/qm vom Gutachterausschuss festgelegt und ein Bodenwert von € 22.704,00 ermittelt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagekräftig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert der beantragten Fläche.

Mit Schreiben vom 25.02.2022 beantragt Frau Dr. Gabriele Hübener die notwendigen Grundstücksteile nicht zum vorgeschlagenen Höchstpreis des Gutachtens anzurechnen, sondern das Ermessen der Gemeinde dahingehend auszulegen, dass ein Nachlass auf € 450,00/qm und somit eine Kaufpreissumme von € 14.850,00 von der Gemeinde festgelegt wird. Dabei

beruft sich die Antragstellerin darauf, dass die Gemeinde in der Vergangenheit auch Grundstücksteile zum Preis von € 325,00/qm, ihrer Behauptung nach offensichtlich ohne Gutachten und in derselben Zeit, veräußert hat.

Der Antrag ist im Rat zu behandeln, da er nach § 58 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz hierfür ausschließlich zuständig ist.

Die Verwaltung teilt mit, dass Grundstücksverkäufe grundsätzlich auf Basis einer Wertermittlung durch den Gutachterausschuss erfolgt. Ansonsten wäre nicht sicherzustellen, dass Grundstücke zu einem möglichst gerechten Preis veräußert werden. Vermutlich wird Bezug auf die Veräußerung von Freiflächen im Jahr 2021 genommen. Beide Wertermittlungen sind allerdings nicht vergleichbar, da die Wertermittlungsgrundlagen stark voneinander abweichen. Die Zuerwerbsfläche am Kiebitzweg ist zwar selbst nicht bebaubar, **jedoch anrechenbar zur baulichen Ausnutzbarkeit des Hauptgrundstückes.** Daraus ergibt sich dann auch bei einem möglichen Verkauf ein deutlich höherer Wert des Gesamtgrundstückes. Genau hierin liegt der Unterschied zu den früheren vom Gutachterausschuss festgelegten Kosten für Zuerwerbsflächen zum Preis von € 325,00/qm. Diese Flächen dienten lediglich zur Vorhofgestaltung, jedoch nicht einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes mit einhergehender Heilung eines baurechtswidrigen Zustandes.

Das bisherige Vorgehen, den Kaufpreis über den Gutachterausschuss festlegen zu lassen, stellt ein objektives Verfahren der Kaufpreisfindung dar, welches auch die Gleichbehandlung sicherstellt. Frau Dr. Hübener verweist auf das Ermessen der Gemeinde. Auch im Falle einer Ermessensausübung sollten nachvollziehbare Kriterien der Kaufpreisbestimmung festgelegt werden, da auch für künftige Fälle eine Gleichbehandlung sicherzustellen wäre. Zudem ist das Ermessen der Gemeinde durch den Entschuldungsvertrag dahingehend reduziert, dass in diesem festgelegt ist, dass die Gemeinde sämtliche Ertragsmöglichkeiten in rechtlich höchstmöglicher Höhe auszuschöpfen hat. Dieses steht einer Veräußerung unterhalb des durch den Gutachterausschuss festgelegten Kaufpreises entgegen.

Es ist darüber zu entscheiden, ob dem Antrag von Frau Dr. Hübener, entgegen des verbindlichen Gutachterausschusses auf Reduzierung des ermittelten Kaufpreises von € 688,00/qm auf € 450,00/qm stattgegeben wird. Es muss darauf hingewiesen werden, dass nicht auszuschließen ist, dass von ehemaligen Käufern Rechtsmittel eingelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
Der Verwaltungsausschuss empfiehlt
Der Rat beschließt,

den Antrag auf Ermäßigung des Kaufpreises für den Grünstreifen abzulehnen. Ein Abweichen vom ermittelten Gutachterwert wird abgelehnt.



Heike Horn