

Ausgefertigt durch: Kämmerei/
Liegenschaften

Datum der Ausfertigung: 15.02.2023

Beschlussvorlage - Nr. SR 498/41/2023

für die Sitzung des
Stadtrates

Beschluss-Nr.:

Abstimmungsergebnis:

Tischvorlage: ja/nein
öffentlich/nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

Stadtrat am: **27.02.2023**

Ortschaftsrat am: 16.06.2020

Verwaltungsausschuss am:

Amtsleiterberatung am:

Ausschuss Umwelt/Technik am:

Beschlussgegenstand

Beratung und Beschlussfassung für die Veräußerung des Flurstückes 687/2 der Gemarkung Bärenstein

Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/Verwaltungsausschuss beschließt:

Den Verkauf des Flurstückes 687/2 der Gemarkung Bärenstein für einen Festpreis von 10.000 Euro.

Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO lag nicht vor.

Finanzielle Auswirkungen (in EUR)	keine	einmalige	periodisch wiederkehrende
Gesamtkosten der Maßnahme		10.000,00 €	
Produkt		11.13.01.00	
Sachkonto		506100	

Begründung/Sachverhalt:

Die VEF-Verwaltung Entwicklung und Finanzierung GmbH & Co. KG, Müglitztalstraße 8 in 01773 Altenberg, beabsichtigt im Stadtteil Bärenstein die Errichtung einer Verladeanlage für mineralische Schuttgüter aus dem Steinbruchbetrieb. Mit der Anlage sollen Produkte der Steingewinnung aus dem Steinbruch Kesselhöhe II von der Straße auf die Schiene verladen werden. Perspektivisch könnten so auch Produkte aus der geplanten Lithiumerzgewinnung umweltschonend weitertransportiert werden.

Das Flurstück wurde durch ein Gutachten mit 2.520,00 bewertet. Der Käufer bietet für das Flurstück 10.000 Euro.

Der Ortschaftsrat von Bärenstein hat der Kaufanfrage in seiner Sitzung vom Juni 2020 keine Zustimmung erteilt.

Alle anfallenden Kosten (Notar, Grundbuch etc.) werden vom Käufer getragen.

Anlagen zur Beschlussfassung:
Luftbilder

Abstimmung erfolgte mit:
Bürgermeister, Kämmerin, Bauamt

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u.ä. der Beschlussfassung):
BGB, SächsGemO, VwV kommunale Grundstücksveräußerung

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

Wiesenberg
Bürgermeister



Kurzexposé

Wertermittlung Flurstück 687/2 der Gemarkung Bärenstein

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Flurstücks 687/2 der Gemarkung Bärenstein in 01773 Kurort Altenberg, Stadtteil Bärenstein, Müglitztalstraße

Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	12.08.2020
Verkehrswert - Marktwert:	2.520,00 €

1. Allgemeine Angaben

Bewertungsgegenstand	Flurstück 687/2 der Gemarkung Bärenstein - Grünfläche mit ehemaligem Mühlgraben und öffentlich gewidmetem Wanderweg
Grund der Bewertung	Verkauf des Flurstücks
Bewertungsumfang	Grundstück einschließlich der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none">• Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks• Lagemerkmale und Entwicklungszustand• beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand• Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung• Nutzung und Erträge• wertbeeinflussende Rechte und Belastungen• der allgemeinen Immobilienmarktlage.
Auftraggeber	Stadtverwaltung Altenberg, Bereich Kämmerei, Liegenschaften, Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg
Auftrag zur Ausarbeitung der Grundstückswertermittlung	vom 15.07.2020
Wertermittlungstichtag	Der Wertermittlungstichtag wird auf den 12.08.2020 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	- Auszug aus der Flurstücksverwaltung der Stadt Altenberg - Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild - Informationen von Mitarbeitern der Stadtverwaltung zum Grundstück - Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (Stand 31.12.2018) - Bodenrichtwerte: www.boris.sachsen.de
Wesentlich rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in nachfolgenden Rechtsnormen und in der Fachliteratur: <ul style="list-style-type: none">- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808)- Baunutzungsverordnung (BauNV0) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRRL) vom 11.02.2011
- Fachliteratur: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber, 8. Auflage 2017 - Bundesanzeiger Verlag

2. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

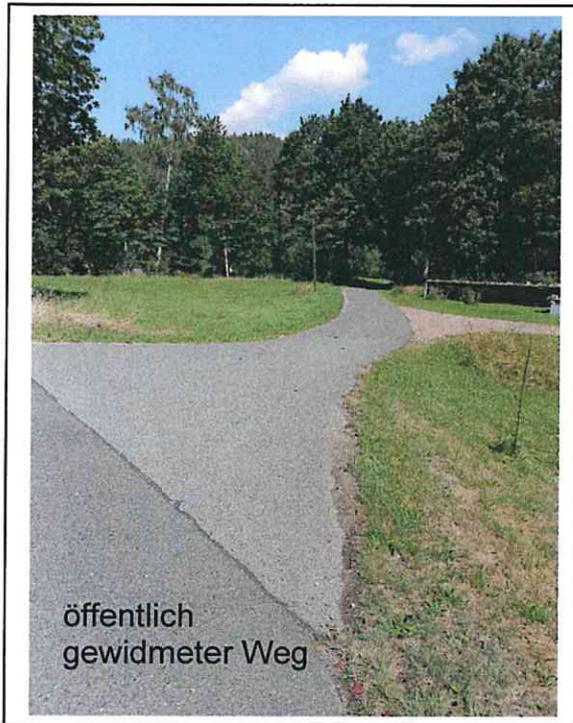
Grundstücks- beschreibung	Das zu bewertende Flurstück befindet sich direkt an der Müglitztalstraße. Der Zuschnitt ist langgestreckt und unregelmäßig geschnitten. Im rechten Bereich (von der Müglitztalstraße aus gesehen) quert ein Wanderweg zur Müglitz das Grundstück.
Bodenbeschaffenheit/ Grundwasser	Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Baugrundverhältnisse und Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.
Überschwemmungs- gebiet	Inwieweit Teile des Flurstücks überschwemmt werden können (Überschwemmungsgebiet der Müglitz) konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Immissionen/ Emissionen	durch Straßenverkehr, sind für die Nutzung nicht relevant
Straßenart	Müglitztalstraße - Staatsstraße S 178
Straßenausbau	asphaltiert, keine Gehwege
Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und Abwasserbeseitigung	liegen in der Straße an

3. Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
	Grundbuch von:	Bärenstein
	Gemarkung:	Bärenstein
	Grundblatt:	708
	Flurstücks-Nr.:	687/2
	Größe:	4.839 m ²
	Eigentümer:	Stadt Altenberg, Platz des Bergmanns, 01773 Altenberg

Grundbuchrechtliche Angaben	Fließgewässer: 994 m ² Fließgewässer: 459 m ² Landwirtschaft: 289 m ² Landwirtschaft: 2.828 m ² Weg: 269 m ²
Rechte und Lasten im Grundbuch	sind nicht bekannt
Sonstiges	Der Wanderweg, der über das Grundstück verläuft, ist öffentlich gewidmet. Dieser Sachverhalt ist bei einem Verkauf dinglich zu sichern.
baurechtliche Situation	Es wird von einer Lage im Außenbereich ausgegangen.
Erbbaurechte	keine bekannt
Vorkaufsrechte	keine bekannt
Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten	Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4. Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung



Mühlgraben



5. Wertermittlung

5.1 Bodenwert

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie einen Mühlgraben, der für die benachbarte Gewerbeimmobilie von Bedeutung war. Es sind noch Mauern des Mühlgrabens vorhanden. Eine Wasserführung war nicht ersichtlich. Der öffentlich gewidmete Wanderweg ist asphaltiert und führt zur Brücke über die Müglitz.

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (d.h. im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert für Grünland der Gemarkung Bärenstein zum Stichtag 31.12.2018 mit 0,52 €/m² ermittelt.

Grünland und Fließgewässer (ehemaliger Mühlgraben) werden mit 0,52 €/m² bewertet. Bei dem Mühlgraben handelt es sich derzeit um Unland. In der Wertermittlungspraxis werden diese Flächen zum gleichen Preis wie landwirtschaftliche Flächen miterworben.

Verkehrsflächen werden in der Regel mit 20 % des Bodenwertes angrenzender Flächen bewertet. Im vorliegenden Fall ist das Grünland, so dass auch in diesem Fall 0,52 €/m² zum Ansatz kommen. Die öffentliche Widmung soll bleiben.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der tatsächlichen Eigenschaften wird der Bodenwert für das Flurstück 687/2 festgelegt mit:

Bewertung:	Grünland -	3.117 m ² x 0,52 €/m ² =	1.620,84 €
	Fließgewässer -	1.453 m ² x 0,52 €/m ² =	755,56 €
	Weg -	269 m ² x 0,52 €/m ² =	139,88 €
	Gesamt:	4.839 m²	2.516,28 €

6. Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (BauGB, § 194)

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Flurstücks 687/2 der Gemarkung Bärenstein zum Wertermittlungstichtag 12.08.2020 geschätzt auf rd.:

2.520,00 €

(in Worten: zweitausendfünfhundertzwanzig Euro).

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeglicher Beeinflussung erstellt habe und kein persönliches Interesse an der Verwertung der Ermittlung oder auch eines ihrer Teilergebnisse habe.

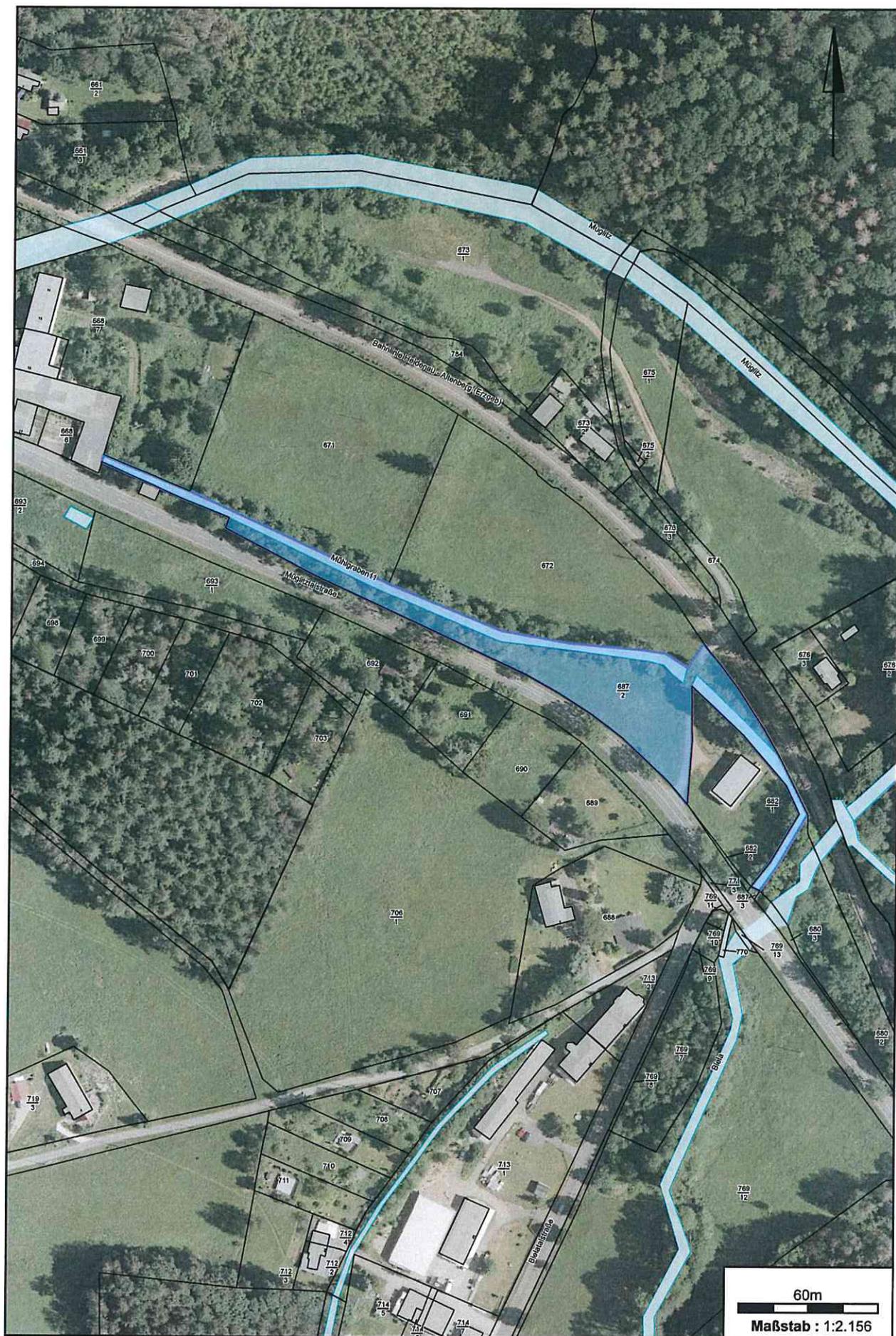
Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

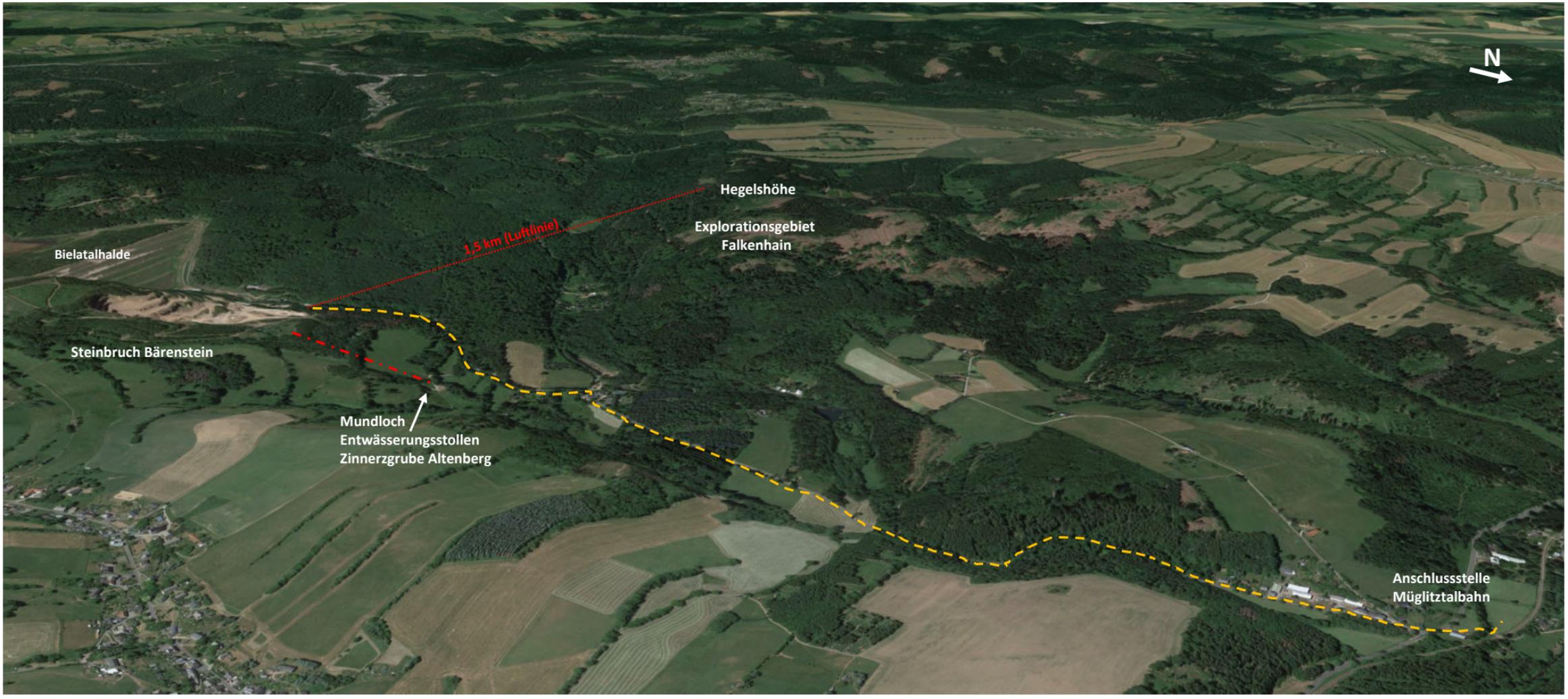
Schellerhau, den 19.08.2020



Anlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Luftbild





Bielatalhalde

Steinbruch Bärenstein

Mundloch
Entwässerungsstollen
Zinnerzgrube Altenberg

1,5 km (Luftlinie)

Hegelshöhe
Explorationsgebiet
Falkenhain

Anschlussstelle
Müglitztalbahn

