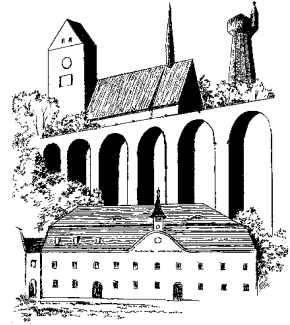


Gemeinde Oberschöna

Mit den Gemeindeteilen Oberschöna, Wegefath, Kleinschirma,
Bräunsdorf und Langhennersdorf im Landkreis Mittelsachsen



Beschlussvorlage
Bürgermeister
Gerhardt, Rico

Nummer: **011/08-2024**
Datum: 01.08.2024
Wiedervorlage:
Aktenzeichen:
Bezug-Nummer:

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	25.03.2021	öffentlich beratend
Gemeinderat	13.04.2023	öffentlich beratend
Gemeinderat	11.04.2024	abgelehnter Beschluss
Gemeinderat	08.08.2024	öffentlich beschließend

Betreff:

Verkauf von einer Teilfläche des Flurstückes 479/18 mit ca. 1.725 m² der Gemarkung Wegefath an [REDACTED]

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Oberschöna beschließt den Verkauf von einer Teilfläche des Flurstückes 479/18 mit ca. 1.725 m² der Gemarkung Wegefath an [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Teilflurstück befindet sich zwischen Siedlerweg im Norden und Postweg/Talstraße im Süden. Es ist erreichbar vom Postweg, welcher unmittelbar nach der Straßenbrücke über die Große Striegis in die Talstraße (K 7771) in Richtung Oberschöna auf der rechten Seite einmündet. Für PKW ist die Zufahrt zu den Gärten bis zum Flurstück Nr. 479/19 bzw. Nr. 479/17 über den teilbefestigten Weg möglich. Im Norden vom Siedlerweg aus ist das Teilflurstück z.Z. nur zu Fuß erreichbar (Rasenweg) und nicht mit dem PKW befahrbar. [REDACTED] hatte 2020 schon einen Kaufantrag über diese Teilfläche des Flurstücks Nr. 479/18 gestellt, da sie bereits einen Teil (302 m²) des Flurstücks gepachtet haben. Über diese Fläche wurde im Pachtvertrag ein Vorkaufsrecht dem Pächter eingeräumt.

Frau Dr. Horn, öffentlich bestellte und vereidigte Landwirtschaftliche Sachverständige aus Kleinschirma wurde damals beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Dieses lag uns vor.

Der Verkehrswert der abzutrennenden Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 479/18 wurde damals mit 5.800,00 € bemessen.

Weitere Kosten waren:

- Erstellung des Gutachtens 606,56 €
- Grundbuchauszug 10,00 €
- Flurkartenauszug 23,20 €

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2021, diesen Beschluss ausgesetzt, da ein Gesamtkonzept für dieses Gebiet geplant war. Dieses ist aber nicht erfolgt, somit besteht das Kaufinteresse von [REDACTED] immer noch.

Zwischenzeitlich hat Sie ein weiteres Gartengrundstück aus dieser Teilfläche gepachtet, da diese Pächter aus gesundheitlichen Gründen diese Pachtfläche nicht mehr bewirtschaften können.

Da ein Gutachten nicht älter als 1 Jahr sein darf, musste diese Teilfläche neu bewertet werden.

Das Gutachterbüro Schmieder aus Lichtenberg hatte uns im November 2023 ein neues Gutachten vorgelegt.

Der Verkehrswert der abzutrennenden Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 479/18 wurde mit rd. 9.300 € bemessen.

Dazu kommen noch die Kosten für die Erstellung des Gutachtens. Diese betragen 2.015,62 €.

Die nicht verpachtete Teilfläche wurde öffentlich zum Kauf angeboten.

Es hat sich kein Interessent gemeldet.

Die auszugliedernde Verkaufsteilfläche gesamt ca.1.725 m² setzt sich zusammen:

- aus Gartenland ca. 920 m²
- Lage im Überschwemmungsgebiet ca. 570 m²
- Hang ca. 235 m²

Aufstellung der Kosten für den Käufer:

- [REDACTED] Kaufpreis
- 2.015,62 € Erstellung des Gutachtens
- Notarkosten
- Vermessungskosten
- Grundbucheintragungen

Alle weiterhin entstehenden Kosten trägt der Käufer.

Der Beschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.04.2024 abgelehnt. Das Verkehrswertgutachten für diese Teilfläche fand im Gemeinderat keine Zustimmung.

Daraufhin hat [REDACTED] am 18.06.2024 ein neues Kaufangebot abgegeben. Dieses Angebot beträgt jetzt **30.307,50 €**.

Aufstellung wie folgt von [REDACTED]:

- 1.Rohbauland [REDACTED]
- 2.Gartenland [REDACTED]
- 3.Unland (Hang) [REDACTED]

Aufstellung laut Gutachten:

- 1.Gartenland 920 m² x 14,00 € = 6.440,00 €
 2. Lage im Überschwemmungsgebiet 570 m² x 6,20 € = 2.827 €
 3. Hang 235 m² x 0,30 € = 70,50 €
- Gesamt: 9.300 €**

Desweiterem liegt uns jetzt eine Städtebauliche Stellungnahme zur Grundstücksbewertung vom Landratsamt Mittelsachsen Abteilung Verkehr und Bauen vorgelegt, die besagt, dass der planungsrechtliche Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist. Die Erschließung des Baugrundstücks (Trinkwasser-/Energieversorgung, Abwasserentsorgung und Zufahrt) muss gesichert sein. Weiterhin könnten sich Anforderungen an die Lage des Bauvorhabens im Grundstück aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes ergeben.

Eine rechtsverbindliche Feststellung des städtebaurechtlichen Bereichs kann letztlich nur im Zusammenhang mit der bewertenden Feststellung auf Grundlage einer Bauvoranfrage entschieden werden (§ 75 SächsBO).

Rechtsgrundlage:

Der Gemeinderat ist gemäß § 28 Abs. 2 Ziffer 14 SächsGemO i.V.m. § 5 Abs. 2 Ziffer 10 der Hauptsatzung für die Beschlussfassung über den Verkauf dieser Grundstücke zuständig.

Rechtsgrundlage für die Veräußerung von Vermögen ist § 90 SächsGemO i.V.m. VwV kommunale Grundstücksveräußerung.

Vollzitat: Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (Sächs.GVBl. S. 870) geändert worden ist.

Vollzitat: VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13. April 2017 SächsABI. S.584, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 24.November 2023 (SächsABI SDr. S. S 243)

Auszug aus der SächsGemO:

§ 90 SächsGemO

Veräußerung von Vermögen

(1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände veräußern, wenn sie sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Ein besonderes öffentliches Interesse liegt auch dann vor, wenn hierdurch die Umsiedlung aus Überschwemmungsgebieten gefördert wird. Vor dem Unterwertverkauf eines Grundstücks an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen.

(2) Für die Überlassung der Nutzung von Vermögensgegenständen gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, in denen sich die Gemeinde verpflichtet,

1. Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte sowie andere Vermögensgegenstände unentgeltlich oder unter ihrem vollen Wert zu veräußern, sofern sie nicht geringwertig sind,

2. Vermögensgegenstände mit besonderem wissenschaftlichen, geschichtlichen, künstlerischen oder denkmalpflegerischen Wert zu veräußern.

Die Genehmigung nach Satz 1 gilt als erteilt, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde nicht innerhalb von sechs Wochen nach dem vollständigen Eingang der Antragsunterlagen die Genehmigung ablehnt oder dem Antragsteller schriftlich mitteilt, welche Gründe einer abschließenden Entscheidung über den Antrag entgegenstehen. Die Rechtsaufsichtsbehörde hat dem Antragsteller innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrags mitzuteilen, ob die Antragsunterlagen vollständig sind; nach Verstreichen der Frist ohne eine Mitteilung ist von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen auszugehen.

(4) Ein Beschluss der Gemeinde zur Veräußerung von Unternehmen darf erst nach Ablauf von drei Monaten vollzogen werden.