

Vorlage Nr.: V1231/21
Datum: 20. Oktober 2021

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	19.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	01.11.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	03.11.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für Grundstücke der Gemarkung Niedersedlitz

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht für die Grundstücke Bismarckstraße 20 und 22, Flurstücke 65 b und 65 k der Gemarkung Niedersedlitz zum Kaufpreis in von Höhe von 990.000,00 Euro zzgl. Nebenkosten in Höhe von ca. 90.000,00 Euro zu erwerben.

bereits gefasste Beschlüsse:

- V1441/16 vom 2. März 2017
- V2695/18 vom 6. Juni 2019

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 78210000

Investitionszeitraum/-jahr: 2021

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 990.000,00 Euro zzgl. NK
i. H. v. 90.000,00 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 78210000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert: 990.000,00 Euro (390,00 Euro/m²)

Bemerkungen:

Klimascheck:

Die Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen und Stadtklima werden im Rahmen dieser Vorlage nicht dargestellt, da Grundlage der Vorlage kein konkretes Bauvorhaben, sondern der Erwerb eines Grundstückes ist.

Begründung:

Die Grundstücke Bismarckstraße 20 und 22, Flurstücke 65 b und 65 k der Gemarkung Niedersedlitz mit einer Größe von jeweils 1270 m², eingetragen in Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Niedersedlitz, Blätter 1695 bis 1713 (Flurstück 65 b) und Blätter 1714 bis 1732 (Flurstück 65 k) stehen im Alleineigentum der in Anlage 1 genannten Veräußerin.

Beide Grundstücke wurden in Sondereigentum aufgeteilt. Eine Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz liegt ausweislich der Beschreibung in der Notarurkunde vor. Die oben genannten Wohnungsgrundbücher wurden angelegt.

Ein Bauvorhaben wurde auf den Grundstücken jedoch nicht realisiert.

Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. (Anlage 2)

Die Abteilungen II und III der Grundbücher sind jeweils lastenfrei.

Auf den beiden Grundstücken bestehen verschiedene kurzfristig kündbare Mietverträge für eine Stellplatznutzung. Die Kündigungsfrist beläuft sich auf 3 Monate.

Grundstücksbeschreibung

Beide unbebauten Grundstücke der Gemarkung Niedersedlitz sind über die Bismarckstraße erschlossen. Sie eignen sich in Größe und Zuschnitt zur Errichtung von Wohnungen in Geschossbauweise.

Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Für die Flurstücke 65 b und 65 k der Gemarkung Niedersedlitz besteht nach § 24 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde, da die Grundstücke bisher nicht bebaut sind, aber in einem Gebiet liegen, dass nach § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Grundlage des Vorkaufsrechts ist damit § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Die Grundstücke sollen in den Grundstücksbestand der WiD Wohnen in Dresden GmbH Co KG (WiD) überführt werden und nach entsprechender Planung für den geförderten Wohnungsbau genutzt werden.

Bevölkerungswachstum, bedingt durch Wanderungsgewinne und eine positive Geburtenbilanz, geringer Wohnungsleerstand und dynamisch steigende Immobilienpreise tragen seit mehreren Jahren zu einem angespannten Wohnungsmarkt bei. Weitere strukturelle Defizite (Wohnungsgrößen, Lagen) führen zu erheblichen Disharmonien zwischen Angebot und Nachfrage in der Landeshauptstadt Dresden. Neubautätigkeit findet überwiegend im hochpreisigen Segment statt. Dadurch finden nicht alle Einkommensgruppen geeignete Wohnungsangebote. Insbesondere das Angebot an Wohnungen im mittel- und niedrigpreislichen Segment ist stark zurückgegangen und kann gegenwärtig durch den freien Markt nicht mehr abgedeckt werden. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch zukünftig verfestigen.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat am 2. März 2017 die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (V1441/16, SR/035/2017). Ziel ist es, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Betriebsnotwendige Grundstücke zur Umsetzung dieses Beschlusses sind durch die Landeshauptstadt Dresden in die Wohnungsbaugesellschaft einzulegen. Zur Realisierung der Vorhaben stehen der Landeshauptstadt Dresden Fördermittel aus dem Landesprogramm zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zur Verfügung.

Das Angebot an geeigneten kommunalen Grundstücken ist nahezu erschöpft, weshalb die Landeshauptstadt zum Kauf weiterer Grundstücke angehalten ist. Dabei muss auch das Instrumentarium des gesetzlichen Vorkaufsrechts genutzt werden.

Mit Urkunde des Notars Prof. Dr. van de Loo in Dresden, URNr. 2490/2021 vom 16. August 2021 hat die Eigentümerin die beschlussgegenständlichen Grundstücke verkauft.

Gegenstand des Kaufvertrages sind die beiden unbebauten Grundstücke im unaufgeteilten Zustand. Dies wurde ausdrücklich im Vertrag vereinbart. Der Verkäufer hat die Aufhebung der Wohnungseigentumsteilung erklärt und die Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Kaufgegenstand sind daher nicht die Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sondern die Grundstücke.

Dringlichkeit

Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Mitteilung des Grundstückseigentümers über das Vorliegen des rechtswirksamen Kaufvertrages ausgeübt werden. Da der Kaufpreis in § 28 der Hauptsatzung genannte Obergrenze für Geschäfte der laufenden Verwaltung (bei Erwerb von Grundstücken 500.000 Euro) übersteigt, ist ein Beschluss des zuständigen Gremiums erforderlich. Um die Ausübungsfrist einhalten zu können, muss eine umgehende Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen.

Kaufpreis, Wertermittlung:

Der in der Urkunde 2490/2021 vom 16. August 2021 vereinbarte Kaufpreis beträgt 990.000,00 Euro. Dies entspricht einem Kaufpreis von 390,00 Euro/m² und zugleich dem von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Verkehrswert.

Finanzierung:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. der Erwerb wird vom Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung aus dem Projekt 70.230011.710.010 – Ankauf von Grundstücken finanziert.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Eigentümer – nicht öffentlich

Anlage 2 Lageplan

Dirk Hilbert