



# Gemeinde Neißeaue

Groß-Krauscha, Neu-Krauscha, Emmerichswalde, Klein-Krauscha,  
Kaltwasser, Deschka, Zentendorf, Zodel

**Dorfallee 31, 02829 Neißeaue OT Groß-Krauscha**

Gemeinde Neißeaue • Dorfallee 31 • 02829 Neißeaue

## Beschlussvorlage

<b>Einreicher:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Beschlussvorlage-Nr.</b>	<b>Status</b>
Bürgermeister/ Hr. Wiesner	07.04.22	<b>16 / 2022</b>	öffentlich
<b>Bearbeiter:</b>	<b>Datum:</b>		
Bauverwaltung / Fr. Stephan	28.03.22		
<b>Bestätigung zur finanziellen Auswirkung</b>	<b>Datum:</b>		

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Entscheidung</b>
Gemeinderat	07.04.2022	Beschluss

### Tagesordnungspunkt:

Bevollmächtigung des Bürgermeisters zum Abschluss eines Tauschvertrages zwecks Grundstücksbereinigung der Straßenfläche „Scheibeweg“ und dem Wohngrundstück „Dorfstraße 57a“

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Neißeaue beschließt in seiner Sitzung am 07.04.2022, die Teilflächen der neu gebildeten Flurstücke 93/1, 93/2 und 93/4 der Flur 3 der Gemarkung Zodel mit einer Größe von ca. 136 m<sup>2</sup> an Herrn Joachim Geißler, Dorfstraße 57a in 02829 Zodel, zu tauschen.

Im Gegenzug erhält die Gemeinde Neißeaue gleichzeitig die Straßenfläche des neu gebildeten Flurstücks 92/21 mit einer Größe von ca. 74 m<sup>2</sup> von Herrn Joachim Geißler.

Der Wert für die Grundstücksflächen, die Herr Geißler von der Gemeinde Neißeaue erwirbt, wird mit 393,20 € angegeben.

Der Wert für die Straßenfläche, die die Gemeinde Neißeaue von Herrn Geißler erwirbt, wird mit 370,00 € angegeben.

Daraus resultierend zahlt Herr Geißler einen Wertausgleich in Höhe von 23,20 €.

Zuzüglich tragen Verkäufer und Käufer anteilig die Kosten für die Durchführung des Tauschvertrages und der Vermessung.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Tauschvertrag durchzuführen.

### Sachverhalt:

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme „Ausbau des Scheibeweges“ in Zodel beantragte Herr Geißler den Abkauf der öffentlich gewidmeten Straßenflächen von seinem Flurstück 92/2 der Flur 3 der Gemarkung Zodel.

Die durchgeführte Vermessung hat ergeben, dass Herr Geißler im Gegenzug auch vom gemeindlichen Flurstück 93 der Flur 3 der Gemarkung Flächen im Zusammenhang mit seinem Wohngrundstück Dorfstraße 57a nutzt.

Aus dem gemeindlichen Flurstück 93 wurden nach Vermessung die Flurstücke 93/1, 93/2, 93/3, 93/4 und 93/5 neu gebildet. Davon erwirbt Herr Geißler die Flurstücke 93/1, 93/2 und 93/4.

Aus dem Flurstück 92/2 von Herrn Geißler sind neu die Flurstücke 92/3, 92/4 und 92/5 entstanden, davon erwirbt die Gemeinde das Flurstück 92/3.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Görlitz von 2021 lag der größte Teil der Kauffälle bei Straßen innerhalb von Ortschaften:  
 unterhalb von 50 % des Bodenrichtwertes für Bauland (19,00 €/m<sup>2</sup>) = 9,50 €/m<sup>2</sup>  
 und mehr als die Hälfte aller Kauffälle unter 30 % = 5,70 €/m<sup>2</sup>.  
 Da schlagen wir 5,00 € als Kaufpreis für das Flurstücks 92/3 (74 m<sup>2</sup>) vor = 370,00 €.

Die Flurstücke 93/1 (15,00 m<sup>2</sup>) und 93/2 (33 m<sup>2</sup>) sind in der Bodenrichtwertkarte als Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen und können in diesem Fall als Arrondierungsflächen betrachtet werden. Hier ist das Mittel mit 57 % des Bodenrichtwertes für Bauland (19,00 €/m<sup>2</sup>) angegeben.

Wir schlagen hierfür als Kaufpreis für die Flurstücke 7,00 €/m<sup>2</sup> (Gesamtgröße 48 m<sup>2</sup>) vor = 336,00 €. Die Gemeinde Neißeaue begründet die Kaufpreisbildung bzw. die Wertangabe mit 7,00 €/m<sup>2</sup> damit, dass Herr Geißler zur damaligen Zeit, als er die Bebauung seines Wohngrundstücks beabsichtigte, auf Nachfrage zum Grenzverlauf von der Gemeinde Neißeaue bestätigt wurde, dass die bestehenden Grundstücksgrenzen analog dem damals vorhandenen Straßenverlauf rechtmäßig wären. Nach dieser Aussage war davon auszugehen, dass keine unrechtmäßige Überbebauung von gemeindlichen Grundstücken erfolgen würde und für ihn im Nachgang damit auch keine zusätzlichen Grundstückserwerbskosten anfallen.

Das Flurstück 93/4 (88 m<sup>2</sup>) ist als Grünland dargestellt. Der Bodenrichtwert für Acker und Grünland beträgt derzeit 0,65 €/m<sup>2</sup>. Dafür beträgt der Kaufpreis 57,20 €.

Somit beträgt der Gesamtkaufpreis für Herrn Geißler 393,20 € und der Kaufpreis für die Gemeinde Neißeaue 370,00 €

Es ergibt sich aus diesem Tauschvertrag ein zu zahlender Wertausgleich von Herrn Geißler in Höhe von 23,20 €.

#### Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Lt. Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
--	--	----	------	------------	---	---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produkt: 541001

Das Flurstück 93 ist mit der Teilfläche von 4625 m<sup>2</sup> im Anlagevermögen der Gemeinde Neißeaue zum 31.12.2022 mit einem Buchwert von 11.562,50,- € (2,50 €/m<sup>2</sup>) und der Inventarnummer 8248 erfasst.

**Sonderergebnis**

Aufwand aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen Teilverkauf von Flurstück 93/ Inventarnummer 8248 (4625 m <sup>2</sup> ):		
Neu gebildetes Flurstück 93/1	(15 m <sup>2</sup> )	37,50 €
Neu gebildetes Flurstück 93/2	(33 m <sup>2</sup> )	82,50 €
<u>Neu gebildetes Flurstück 93/4</u>	<u>(88 m<sup>2</sup>)</u>	<u>220,00 €</u>
Aufwand aus Veräußerung gesamt:		340,00 €
- Außerplanmäßiger Ertrag:		
Neu gebildetes Flurstück 93/1	(15 m <sup>2</sup> )	105,00 €
Neu gebildetes Flurstück 93/2	(33 m <sup>2</sup> )	231,00 €
<u>Neu gebildetes Flurstück 93/4</u>	<u>(88 m<sup>2</sup>)</u>	<u>57,20 €</u>
Außerplanmäßiger Ertrag gesamt:		393,20 €
Der positive Saldo ergibt sich aus der Verrechnung		53,20 €

**Finanzrechnung**

Einzahlung aus der Veräußerung von unbeweglichen Vermögensgegenständen	393,20 €
Auszahlung für den Erwerb von unbeweglichen Vermögensgegenständen	370,00 €
Der positive Saldo ergibt sich aus der Verrechnung	23,20 €

**Gesetzliche Grundlagen:**

- Verwaltungsvorschrift des SMI über die Veräußerung kommunaler Grundstücke
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
- § 39 (1) SächsGemO

**Anlagen:**

- Flurkarte alter und neuer Bestand des vorläufigen Vermessungsergebnisses

**Beratungsergebnis**

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Lt. Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
--	--	----	------	------------	---	---