

Anlage 4 zur Vorlage 2024/49 GR

Hinweis zur Kaufpreisbildung für das Grundstück 654/5 Aichschieß

Gemäß § 92 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist die Gemeinde verpflichtet, ihr Vermögen zum vollen Wert zu veräußern. Hierunter wird aber nicht der bilanzielle Wert des zu veräußernden Vermögensgegenstandes verstanden, sondern der aktuelle Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung.

Beim Verkauf von Grundstücken wird zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts in der Regel der jeweilige gültige Bodenrichtwert herangezogen, sofern keine Ausschreibung im Bieterverfahren vorgesehen ist, bei dem der Verkauf an den Höchstbietenden erfolgt. Im Jahr 2020 hat der Gemeinderat daher den Verkauf des Grundstücks 654/5 zum damaligen Bodenrichtwert von 150 € pro Quadratmeter an einen Gewerbetreibenden aus Aichschieß beschlossen.

In den weiteren Vertragsvorbereitungen wurde bekannt, dass durch die Stromleitung der NetzeBW die bauliche Nutzung des Flurstücks 654/5 stark eingeschränkt ist. Der Gemeinderat daraufhin in seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 26. April 2021 eine Neubewertung des Grundstückswerts vorgenommen. Der allgemeine Wertverlust wurde dabei mit einer Reduzierung des Verkehrswerts um 33% beziffert. Konkret sank damit der Wert des Grundstücks von zuvor 150 € um 50 € auf 100 € je Quadratmeter. Die Rechtsaufsicht bestätigte in Folge, dass ein Verkauf des Grundstücks zu diesem Wert eine Veräußerung zum vollen Wert gem. § 92 Abs. 1 GemO darstellt.

Diese Neubewertung stellt nun die Grundlage für die Festlegung eines heutigen Kaufpreises dar. Um den Vorgaben der Gemeindeordnung zu entsprechen, muss hierbei insbesondere die Wertsteigerung berücksichtigt werden, um einen aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

Diese Wertsteigerung kann auf etwa 13,3 % beziffert werden. In selbem Umfang sind die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke seit 2021 in Aichwald gestiegen. Der derzeitige Verkehrswert des Grundstücks 654/5 liegt daher bei 113,33 € je Quadratmeter, auf die Gesamtfläche gerechnet somit bei 233.799,79 €.

Dieser Wert stellt damit die aktuelle Untergrenze für die Bildung eines Verkaufspreises dar, um den Anforderungen der Gemeindeordnung zu entsprechen. Es ist hierbei aber festzuhalten, dass die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Aichwald zuletzt zum 01. Januar 2022 fortgeschrieben wurden. Etwaige Wertsteigerungen in den Jahren 2022 und 2023 sind daher in den zuvor ermittelten Verkehrswert noch nicht eingeflossen. Diesen können aber bei der Festsetzung eines heutigen Kaufpreises berücksichtigt werden.