

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2021/054

freigegeben am **16.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Meinen, Mathias

Datum: 15.04.2021

Festsetzung Verkaufspreis Baugebiet Wahnbek, Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.04.2021	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	27.04.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	04.05.2021	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Verkaufspreis für das Baugebiet „Ipwege-Nördlich Feldstraße“ wird für den ersten Vermarktungsabschnitt auf 190 Euro/m² festgesetzt. Der im Verkaufspreis enthaltene Ablösungsbetrag für den Anteil des Erschließungsbeitrages nach der Erschließungsbeitragssatzung beträgt 31,13 Euro/m².

Die ebenfalls im Verkaufspreis enthaltenen Abwasserbeiträge betragen entsprechend der Abwasserbeitragssatzung:

- a) Schmutzwasserbereich 3,34 Euro/m²
- b) Regenwasserbereich 1,00 Euro/m²

Die Kosten für die Hausanschlussschächte sind im Gesamtpreis ebenfalls enthalten.

2. Auf der Grundlage der bestehenden Vergabebedingungen der Gemeinde Rastede wird den Interessenten für den Erwerb eines Grundstückes für den Bau eines Einfamilienhauses in einer Quote von maximal 50 % der bestehenden Grundstücke die Wahlmöglichkeit eingeräumt, alternativ zum Kauf des Grundstückes ein Erbbaurecht hieran zu begründen, wobei der anfängliche Zinssatz 1,0 % beträgt. Eine erstmalige Erhöhung des Zinssatzes erfolgt frühestens nach 10 Jahren. Über die Höhe eines veränderten Zinssatzes ist zu gegebener Zeit gesondert zu beschließen. Eine Übertragung des Erbbaurechtsangebotes, soweit die Quote nicht ausgeschöpft wird, ist auf einen weiteren Vermarktungsabschnitt möglich, soweit die Quote von insgesamt 50 % der Grundstücke nicht überschritten wird.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für den Bereich des vorliegenden Vermarktungsabschnittes eingeräumte Möglichkeit des Erbbaurechts auch bei dem weiteren Vermarktungsabschnitt und bei weiteren Baugebieten, die für Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern einen Gesamtkaufpreis von mehr als 150 Euro/m² festlegen, zu berücksichtigen.
4. Im Übrigen bleiben die Vergabebedingungen unberührt.

Sach- und Rechtslage:

Bereits mit Vorlage 2020/142 waren die Grunddaten für die Festsetzung des Verkaufspreises für Einfamilienhausgrundstücke im ersten Vermarktungsabschnitt des in Rede stehenden Bereiches mitgeteilt worden. Bei der letztendlichen Festsetzung des Verkaufspreises war jedoch die Bitte geäußert worden, die Möglichkeiten einer Reduzierung des Kaufpreises zu prüfen.

Die Verwaltung hat daraufhin, um der gesetzlichen Forderung nach der Festlegung des Verkaufspreises Rechnung tragen zu können, ein Gutachten bei dem dafür zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg (GAG) beauftragt. Das Gutachten schließt mit einem Marktwert von 190 Euro/m² ab. Das Gutachten ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Dabei handelt es sich um einen Mindestwert, der je Quadratmeter verkaufter Grundstücksfläche gilt, nicht etwa um einen Durchschnittswert. Würde dies möglich sein, wäre damit der gesetzlichen Forderung aus § 125 Abs. 1 des NKomVG zu folgen sein. Da dann ein - jedenfalls für eine Teilfläche - höherer Preis zu erzielen wäre, müsste folglich der erhöhte Preis der neue „volle Wert“ im Sinne des Gesetzes sein.

Unabhängig davon war zusätzlich die Bitte geäußert worden, die Kommunalaufsicht beim Landkreis Ammerland zu beteiligen, um die Möglichkeit der Preisreduzierung unter Berücksichtigung der bereits genannten gesetzlichen Grundlage prüfen zu lassen. Neben der Verwaltung hat zeitgleich offensichtlich auch die SPD-Fraktion eine derartige Anfrage gestellt. Die Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde an die SPD-Fraktion ist deckungsgleich mit der an die Verwaltung und dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt. Dabei ergeben sich die auch von der Verwaltung vorab dargestellten Feststellungen:

- Das Gutachten des GAG ist für die Gemeinde bindend.
- Eine Unterschreitung des Mindestverkaufspreises ist nur möglich, wenn dieser an Kriterien ausgerichtet wird, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle ermöglichen.

Beispielhaft werden die Bildung privaten Eigentums oder der Zuzug junger Familien genannt. Diese Überlegungen sind jedoch größtenteils bereits in die Vergabekriterien der Gemeinde (vgl. Anlage 3) eingeflossen. Dass dennoch eine zum Teil mehrfache Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Flächen in der Vergangenheit erfolgt und auch hier zu erwarten steht, zeigt, dass es ein kaufwilliges Klientel aus allen Schichten der Bevölkerung gibt und dass es gerade keine Rechtfertigung geben kann für eine Preisreduzierung, denn das möglicherweise auf diese Art gewollte Ziel wird ja bereits jetzt (mehr als) erreicht.

Es müssten also weitere Kriterien hinzutreten, wobei im Wesentlichen nur eine Abstufung nach Einkommensverhältnissen verbliebe. Zum einen liegen solche Daten nicht vor und müssten unter Berücksichtigung der Veränderung der bestehenden Vergabekriterien zusätzlich erhoben werden. Dabei wäre fraglich, wie systematisch bedingte Einkommensunterschiede (z. B. Angestellte, Selbstständige, Beamte) vergleichbar gemacht werden sollten. Zum anderen wäre fraglich, welches Einkommen und welche Einkommenshöhe anzusetzen wäre, denn mit der Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede (vgl. Anlage 4) ist ja bereits eine besondere Einkommenssituation von Interessenten berücksichtigt.

Auch wäre selbst bei Ermittlung eines solchen Wertes fraglich, ob der potenzielle Kreis von Interessenten nicht auch trotzdem die ursprüngliche Preisfestsetzung akzeptieren würde. Hierbei wird auf die Erfahrung der zuletzt zur Vermarktung anstehenden Baugebiete verwiesen.

Letztendlich verbleibt auch die Frage, welche Auswirkung eine Reduzierung des Preises haben würde, selbst wenn eine solche einen Umfang von 20 % auf den Grundstückskaufpreis umfassen würde. Der sich aus der Einsparung in Verbindung mit dem betroffenen Grundstück unter Berücksichtigung des typischen Laufzeitraumes von Hypothekendarlehen von 20 bis 30 Jahren ergebende Betrag würde sich auf eine monatliche Belastung nur sehr geringfügig auswirken.

Eine wirkliche Entlastung wäre zu erzielen, wenn der Grundstückskaufpreis (zunächst) gänzlich entfallen würde. Diese Möglichkeit würde sich mit der Eröffnung der Bestellung eines Erbbaurechtes zugunsten der Käufer ergeben können. Über einen festzulegenden Zeitraum wären dabei zwar Erbbauzinsen zu zahlen, allerdings nicht die Tilgungsbeträge an ein Kreditinstitut. Zwar bliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde, allerdings stünde es für einen „überlebenslangen“ Zeitraum – typischer Weise 99 Jahre – in der Verfügungsgewalt des Erbbauberechtigten. Für die Gemeinde, die dieses Verfahren bereits in der Vergangenheit praktiziert hatte, ergäbe sich überdies der Vorteil, dass die Grundstücke, langfristig gesehen, in der Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde verblieben. Dabei könnte ein Erbbauzins zurzeit günstig angeboten werden, da auch die Gemeinde bei entsprechender Finanzierung am Kapitalmarkt ausgesprochen günstige Zinsen erhalten würde. Der insoweit im Rahmen des Beschlussvorschlages unterbreitete Zinssatz von 1 % wäre dabei ausreichend, um neben den Kapitalkosten weiteren Aufwand der Gemeinde, wie zum Beispiel mögliche Mehrkosten durch die Gewährung von Zuschüssen nach der Förderrichtlinie für die Schaffung von vergünstigten Wohnraum, abzudecken.

Eine Preissituation für den Erbbauzins ist im Übrigen gesetzlich nicht vorgegeben. Sinnhaft muss er sich, soll er entsprechende Wirksamkeit entfalten, im Wesentlichen an den marktüblichen Zinsen orientieren. Dies könnte auch mit der Zielsetzung einhergehen, eine ansonsten höchstens alle drei Jahre mögliche Anhebung des Erbbauzinses, zum Beispiel auf den Ablauf des Zinsbindungszeitraumes für einen entsprechenden Kredit der Gemeinde festzulegen und eine Veränderung nur in dem Umfang vorzunehmen, in dem die Gemeinde unter Umständen selbst von entsprechenden Zinserhöhungen betroffen wäre.

Würde man für ein Durchschnittsgrundstück von rund 760 m² eine Kostenersparnis von rund 155 Euro/m² zugrunde legen – die Erschließungskosten wären unabhängig vom Erbbaurecht sofort zu zahlen – würde sich eine monatlich geringere Belastung von über 400 Euro ergeben können.

Dabei könnte durch die Gemeinde nach einem gewissen Zeitraum, beispielsweise nach Ablauf eines durchschnittlichen Laufzeitraumes für Hypothekendarlehen für das Haus, das Grundstück durchaus auch dann zu aktuell geltenden Marktpreisbedingungen veräußert werden. Der Umfang der Erbbaurechtsgrundstücke sollte aus Sicht der Verwaltung dabei maximal so groß sein, dass jedenfalls die Einstandskosten der Gemeinde gedeckt sein würden. Damit könnte jedenfalls in diesem Baugebiet eine Quote von Erbbaugrundstücken in Höhe von insgesamt 50 % angeboten werden. Für den ersten Vermarktungsabschnitt würde sich daraus eine Anzahl von sieben Grundstücken ergeben, da eine entsprechende Zuordnung auf Quadratmeterebene gewählt worden ist.

Im Übrigen könnte bei der Vergabe der Erbbaurechtsgrundstücke so verfahren werden, dass die Vergabekriterien an sich nach wie vor Berücksichtigung finden. Insofern bliebe es bei der dortigen Rangreihenfolge, indem zunächst den Interessenten die Möglichkeit des Wahlrechtes zwischen Kauf oder Erbbaurecht angeboten wird. Soweit in einem Vermarktungsabschnitt möglicherweise niemand von der Möglichkeit Gebrauch machen würde, würde dies kein Problem darstellen, sondern ermöglicht, wie bisher, den Verkauf zu bisherigen Bedingungen. Die insoweit vorgeschlagene Quote von 50 % würde damit eine Maximalquote darstellen. Soweit alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden sind, verbliebe für die jeweils restlichen Grundstücke der Kauf, wobei über die Anwendung der Vergabekriterien dann bereits auch eine entsprechende soziale Abstufung erfolgt sein könnte.

Im Zusammenhang mit der Beratung zur Festsetzung von Verkaufspreisen für Baugrundstücke sind weitere Anträge der Fraktion UWG (vgl. Vorlage 2021/053) und Bündnis 90/Die Grünen (vgl. Vorlage 2021/052) vorgelegt worden. Auf die Ausführungen zu den Vorlagen wird insoweit verwiesen.

Eine Berücksichtigung des Antrages der UWG hätte keine unmittelbare Auswirkung auf die Preisgestaltung und kann deshalb separat behandelt werden.

Für den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gilt dies grundsätzlich ebenfalls, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- Die mögliche Einräumung des Erbbaurechtes wird hier an eine individuelle Einkommenssituation geknüpft. Zu der grundsätzlichen Problematik der Ermittlung des Einkommens wurde bereits Stellung genommen. Auch hier wäre jedoch eine Beratung möglich, da die vorgeschlagene Regelung nicht den Mindestkaufpreis, sondern nur den Kreis der Anspruchsberechtigten berühren würde.
- Die Verwaltung hatte bislang die politische Diskussion so wahrgenommen, dass die Preissituation eines Baugebietes allgemein niedriger ausfallen solle, ohne dass dies in weitere Differenzierungen der Anspruchsvoraussetzungen münden müsste. Deshalb sind im Rahmen dieser Vorlage keine weiteren Ausführungen hierzu erfolgt.
- Da es sich bei dem vom GAG ermittelten Wert um einen Mindestwert handelt, ist eine Erhöhung, z.B. gekoppelt an die Grundstücksfläche, möglich.

- Die Frage der Mehrfamilienhäuser, auch mit einer quotalen Berücksichtigung besonderer sozialer Bedingungen, wurde bereits in anderen Baugebieten, zuletzt im Baugebiet „Südlich Schlosspark IV, Friedrichskamp“ berücksichtigt. Aus Sicht der Verwaltung gilt dies auch weiterhin, kommt jedoch aktuell in dem Vermarktungsabschnitt dieses Baugebietes nicht zum Tragen, da keine entsprechenden Grundstücke in diesem Bereich vorgesehen sind.

Unabhängig von den vorgenannten Hinweisen in Bezug auf die entsprechenden Anträge der Fraktionen bestünde außerdem die Möglichkeit, dass von der Verwaltung vorgestellte Verfahren auch noch für das Baugebiet „Im Göhlen“, gegebenenfalls in weiteren Vermarktungsabschnitten, zu berücksichtigen. Damit würde auch im Hauptort eine solche Regelungsmöglichkeit Anwendung finden können. Dies auch deshalb, da aufgrund des Normenkontrollverfahrens lediglich bislang sechs Kaufverträge geschlossen worden sind.

Nachteilig an dieser Lösung wäre der teilweise Entfall von Liquidität für die Gemeinde, die unter Umständen dazu eingesetzt werden würde, zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu schaffen. Eine solche Folge würde sich allerdings grundsätzlich auch dann ergeben, wenn eine Reduzierung des Kaufpreises für alle Grundstücke möglich gewesen wäre.

Weitere Möglichkeiten einer Preisreduktion für dieses Gebiet sind zwar grundsätzlich geprüft, jedoch im Ergebnis letztendlich verworfen worden. Hierzu gehört beispielsweise die Reduzierung der jeweiligen Grundstücksgröße der einzelnen Grundstücke. Zum einen waren die Erschließungsarbeiten hier bereits zum Zeitpunkt der ersten Beratung abgeschlossen und hätten folglich nur mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand verändert werden können. Zum anderen sind die Grundstücke aufgrund der Größe und des Zuschnittes überwiegend nicht geeignet, aufgeteilt werden zu können.

Darüber hinaus hätte eine solche Maßnahme, selbst wenn sie technisch noch möglich gewesen wäre, das Problem zusätzlicher Auswirkungen, zum Beispiel im Hinblick auf zusätzlichen Verkehr, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Abwägungsvorgang nicht berücksichtigt worden wären. Solche Überlegungen könnten also allenfalls bei neuen Baugebieten unter Einbeziehung eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf die Sach- und Rechtslage wird verwiesen. Bei Anwendung entsprechender Überlegungen und der Ausnutzung einer Quote für Erbbaugrundstücke von 50 % der Gesamtgrundstücke ergäben sich Einnahmen in Höhe von rund 2,7 Millionen Euro.

Auswirkungen auf das Klima:

Die durch die Bautätigkeit begründeten Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beleuchtet worden.

Anlagen:

Anlage 1 – Grundstückwertgutachten

Anlage 2 – Antwort der Kommunalaufsichtsbehörde nach Anfrage der SPD

Anlage 3 – Vergabekriterien der Gemeinde Rastede

Anlage 4 – Förderrichtlinie für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Rastede