



BESCHLUSSVORLAGE

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes am Grundstück Böhmische Straße 28 in Zittau, Flurstück- Nr. 107/1 der Gem. Zittau.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	24.05.2022	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, SächsGemO, BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 462/2022 vom 03.03.2022
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.019000
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erwerb von unbeweglichen Vermögensgegenständen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	max. 27.000 € zzgl. NK	max. 27.000 € zzgl. NK	
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge			

gezeichnet
Zenker
Oberbürgermeister

Begründung:

Mit Beschluss- Nr. 462/2022 des Stadtrates vom 03.03.2022 wurde der Oberbürgermeister ermächtigt, das Grundstück Böhmisches Str. 28, Flurstück- Nr. 107/1 der Gem. Zittau, zu erwerben. Die direkte Kontaktaufnahme zum Voreigentümer gelang nicht. Das Objekt wurde in der Grundstücksauktion am 25.03.2022 aufgerufen und der Zuschlag zum Höchstgebot bei einem Betrag in Höhe von 27.000 Euro an einen privaten Dritten erteilt.

Das Baugesetzbuch §24 bietet Gemeinden in bestimmten klar definierten Fällen die Möglichkeit, das gesetzliche Vorkaufsrecht auszuüben und nach § 28 BauGB zudem den Kaufpreis nach dem Verkehrswert zu bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis diesen übersteigt. Gründe können u.a. das Vorliegen städtebaulicher Missstände sein.

Den Beschreibungen des Gebäudes im Auktionskatalog entsprechend, kann es sich bei dem Verkehrswert, der i.d.R. durch ein Gutachten bestimmt wird, realistisch höchstens um den Bodenwert handeln. Dies spiegelt sich auch in dem taxierten Mindestgebot von 12.000 Euro wider. Der durch den Gutachterausschuss aktuell ausgewiesene Bodenrichtwert am Standort beträgt 53 Euro /m².

Die Stadt Zittau verfolgt das Ziel, die Grundstücke Böhmisches Straße 28 und 30 einer gemeinsamen Veräußerung mit Übernahme einer Sanierungsverpflichtung durch den Käufer zuzuführen, um dem städtebaulichen Missstand durch weiteren Verfall der unsanierten, ungenutzten Gebäude an der Böhmisches Straße entgegenzuwirken. Dabei spielt auch die durch eine Teilungsmessung in der Vergangenheit auf die Abstandsfläche des Gebäudes beschränkte Freifläche des Grundstückes Böhmisches Straße 28 eine Rolle. Die gemeinsame Betrachtung der o.g. Grundstücke mit einer Größe von insgesamt 894 m² könnte die Erfolgsaussichten, einen Käufer zu finden, erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 (1), Nr. 8 BauGB an dem Grundstück Böhmisches Str. 28, Flurstücken- Nr. 107/1 der Gemarkung Zittau mit einer Größe von 284 m², auszuüben.