

Anlage

Wertermittlung kommunaler Grundstücke/Liegenschaften

1. Grundsätzliches

1.1. Diese Anlage dient ausschließlich für die Wertermittlung kommunaler Grundstücke/Liegenschaften, die vor allem zum Zwecke der Wohnbebauung verkauft werden sollen und die nicht zu einem ausgewiesenen Neubaugebiet/Gewerbegebiet gehören. Vielmehr geht es bei dieser Wertermittlung um die Grundstücke und Liegenschaften, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen oder die insbesondere der s.g. Lückenbebauung dienen.

1.2. Die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken/Grundstücken und Liegenschaften durch die Gemeinde Jemgum soll objektiv durchgeführt werden. Die Verwaltung schlägt auf Basis dieser Richtlinie dem VA und dem Rat den ermittelten Wert vor, die endgültige Entscheidung treffen VA und Rat. Ein Rechtsanspruch ist für Käufer kann aus dieser Anlage nicht abgeleitet werden.

2.2. Die Gemeinde Jemgum verkauft Grundstücke/Liegenschaft einerseits, um dem Bedarf insbesondere an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden, andererseits aber auch unter dem Aspekt einer gesicherten Haushaltsführung und einer ordnungsgemäßen Haushaltssicherung. Gerade deshalb soll ab sofort eine nachvollziehbare Wertermittlung der Grundstücke/Liegenschaften erfolgen, die insbesondere auch die Entwicklungen am Immobilienmarkt berücksichtigt.

2. Wertermittlung

2.1. Bei der Wertermittlung wird grundsätzlich unterschieden in

- a) unbebaute Grundstücke
- b) bebaute Grundstücke

2.2. Bei der Wertermittlung orientiert sich die Berechnung eng an den Empfehlungen des Gutachterausschusses des Landkreises.

2.3. Wertermittlung für unbebaute Grundstücke

- a) Zunächst einmal wird als Basiswert der Bodenrichtwert des Katasteramtes Leer zu Grunde gelegt.
- b) Dieser wird mit einem Faktor von 2,0 multipliziert, wenn das unbebaute Grundstück nicht als voll erschlossenes Grundstück verkauft werden kann (z.B. muss der B-Plan noch geändert werden oder es muss noch ein Kanal- und Regenwasseranschluss erfolgen). Die zusätzlichen Kosten gehen zu Lasten des Käufers.
- c) Sofern es sich um ein voll erschlossenes Grundstück handelt, bei dem keine weiteren Kosten mehr auf den Käufer zukommen, wird der unter a) ermittelte Wert mit einem Faktor von 2,4 multipliziert.

d) Die Kosten der Übertragung des Grundstücks (Notar, Grunderwerbssteuer, usw.) trägt der Käufer.

2.4. Wertermittlung für bebaute Grundstücke

a) Sofern bebaute Grundstücke (Grundstück und eine darauf befindliche Liegenschaft) veräußert werden sollen, wird in jedem Fall ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss des Landkreises Leer in Auftrag gegeben. Die Kosten des Gutachtens trägt die Gemeinde Jemgum. Der Rat der Gemeinde Jemgum entscheidet nach Vorliegen des Gutachtens, ob das Grundstück zu dem ermittelten Wert zum Kauf angeboten werden soll, oder ob ein Bieterverfahren stattfindet. Sofern ein Bieterverfahren durchgeführt werden soll, ist als Mindestpreis der Wert aus dem Verkehrswertgutachten anzusetzen.

b) Die Gemeinde Jemgum kann von der Regelung unter a) in besonderen Fällen abweichen. Dies gilt jedoch ausschließlich für die in der „Vergaberichtlinie der Gemeinde Jemgum für Wohnbauland/Grundstücke“ unter Nr. 1.5. genannten Fälle. In diesen Fällen kann für den Verkauf der Grundstücke/Liegenschaften mit dem Investor/den Investoren ein Kaufpreis frei verhandelt werden.

c) Die Kosten der Übertragung des Grundstücks (Notar, Grunderwerbssteuer, usw.) trägt der Käufer.

Jemgum, den

Gemeinde Jemgum
-Der Bürgermeister-

(Heikens)