

Fachamt: Liegenschaftsamt

Vorlage-Nr.: 2025-050

Datum: 03.04.2025

Beschlussvorlage

Verkauf von Grundstücken im Mühlenweg

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	03.04.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	28.04.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

1. Die Grundstücke Flst. Nrn. 12530 und 12528 sowie der 765/8310stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 12534 (privaten Erschließungsanlage Mühlenweg) werden gegen Höchstgebot ausgeschrieben.
2. Das Mindestgebot wird auf 94.000,00 Euro festgelegt.
3. Die Bauverpflichtung wird auf 5 Jahre festgelegt.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Beschlussvorlage Nr. 2020-115/1 vom 30.07.2020 hat der Gemeinderat unter anderem den Verkauf der Grundstücke Flst. Nrn. 12530 und 12528 zu einem Mindestgebot von 95,00 Euro pro m² beschlossen.

Mittlerweile ist die private Erschließungsanlage „Mühlenweg“, Grundstück Flst. Nr. 12534, hergestellt. Hieran ist die Stadt mit 765/8310 Anteil Miteigentümer. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 831 m².

Des Weiteren wurden 2022 die Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen neu ermittelt und zentral erfasst. Die Bodenrichtwertzone weist jetzt einen Betrag von 150,00 Euro /m² aus.

2. Veräußerung aller Grundstücke im Mühlenweg

Durch den Bau und die Herstellung der privaten Erschließungsanlage „Mühlenweg“ kommt nur ein Verkauf aller Grundstücke und Grundstücksteile in Frage. Zudem wird hierdurch eine weitere Baulücke in Eberbach geschlossen.

Das Erreichen der in unserem Eigentum liegenden Holderbach nebst Ufergrundstücke ist in Teilen durch Übergangs- und Überfahrtsrechte sowie Wegerechte dinglich gesichert. Im Zuge des Verkaufs muss noch ein Übergangs- und Überfahrtsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 12528 eingetragen werden. Dies ist eine Vergaberichtlinie.

Um einen innerstädtischen Ausbau zu fördern, wird ebenfalls eine Bauverpflichtung von bis zu 5 Jahren als Bedingung gestellt.

Ein Lageplan der Grundstücke ist als Anlage 1 beigefügt. Die dinglichen Belastungen der Grundstücke sind als Anlage 2 beigefügt.

3. Grundstücke und Bodenrichtwerte

Grundstück: Flst. Nr. 12530 - Bauplatz, Gebäude- und Freifläche

Größe: 596 m²

Erschlossen: ja

Belastung: Siehe Anlage 2

Bodenrichtwert 2024: 150,00 Euro /m²

= 89.400,00 Euro

Grundstück: Flst. Nr. 12528 - Weg zur Holderbach, Verkehrsfläche

Größe: 41 m²

Zukünftige Belastung: Geh- und Fahrrecht für die Stadt Eberbach

Bodenrichtwerte 2024 = 150,00 Euro /m²

= 6.150,00 Euro

Grundstück: Flst. Nr. 12534 – private Erschließungsanlage, Mühlenweg

Miteigentumsanteil: 765/8310

Größe 831 m²

Hergestellt: ja

Belastungen: Siehe Anlage 2

Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss Privatstraße/Verkehrsfläche 25% der

Bodenrichtwertzone: 37,50 Euro /m²

= 2.868,75 Euro

Bodenrichtwert gesamt: 98.418,75 Euro

4. Vorschlag der Verwaltung

Das Bauplatzgrundstück Flst. Nr. 12530 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Eberbach belastet. Fahr- und Wegerechte können den Wert eines Grundstücks mindern. Solche Rechte werden in der Regel mit 5.000,00 Euro in Abzug gebracht. Hier wäre also aktuell von einem Grundstückswert von 84.400,00 Euro auszugehen.

Die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 12528 ist stark eingeschränkt. Der Weg dient als Zugang für alle Hinterliegergrundstücke sowie das Erreichen des Absperrschieber in der Holderbach. Die Holderbach muss stets mit entsprechend großen Fahrzeugen erreichbar sein. Der Weg ist immer freizuhalten. Hierzu muss im Zuge des Kaufvertrags ein Geh- und

Fahrrecht zugunsten der Stadt Eberbach eingetragen werden. Wird dieses Recht in Abzug gebracht, bleibt ein Restwert des Grundstücks Flst. Nr. 12528 von ca. 150,00 Euro.

Für die private Erschließungsanlage „Mühlenweg“, Grundstück Flst. Nr. 12534 wurden 10.226,17 Euro Herstellungskosten bezahlt. Hier liegt der Buchwert zum 31.12.2024 bei 9.418,39 Euro. Die Erschließungsanlage ist naturgemäß mit einer Vielzahl von Rechten belastet (siehe Anlage 2). Die Verwaltung schlägt vor, hier nur die Herstellungskosten zum Stand 31.12.2024 in das Mindestgebot mit aufzunehmen.

Dies ergibt in Summe:

Grundstück Flst. Nr. 12530 – 84.400,00 Euro

Grundstück Flst. Nr. 12528 – 150,00 Euro

Grundstück Flst. Nr. 12534 – 9.418,39 Euro

Gesamt: 93.968,39 Euro

Die Grundstücke im Mühlenweg sollten für ein Mindestgebot von aufgerundet 94.000,00 Euro gegen Höchstgebot ausgeschrieben werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1 – Lage- und Leitungsplan

2 – Übersicht über die Belastungen im Grundbuch