



Haupt- und Finanzausschuss am 11.11.2021		öffentlich		
Nr. 2 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 2/191/2021		
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum: 25.10.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	11.11.2021		Vorberatung	
Stadtrat	16.12.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Änderung der Hauptsatzung - Antrag der Fraktion Bündnis/ Die Grünen vom 24.10.2021

I. Beschlussvorschlag:

Der HFA empfiehlt dem Rat, dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/die Grünen vom 24.10.2021 nicht zu folgen und die Hauptsatzung der Stadt Lüdinghausen (hier: § 13 e) nicht abzuändern.

II. Rechtsgrundlage:

§ 13 Abs. 1 e der Hauptsatzung der Stadt Lüdinghausen vom 18.12.2020

III. Sachverhalt:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat mit Datum vom 24.10.2021 beantragt, die Hauptsatzung der Stadt Lüdinghausen zu ändern. In Rede steht § 13 e, welcher den Zusatz erhalten soll bei einem voraussichtlichen Verkehrswert über 500.000 € ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen.

Grundsätzlich sei ausgeführt, dass eine Preisermittlung durch Wertgutachten dazu geeignet ist, das EU-Beihilferecht als auch kommunalrechtliche Vorgaben einzuhalten und somit kein Grundstück unter Wert zu veräußern.

Die Verwaltung hat insofern bereits in der Vergangenheit von diesem Instrument bei Grundstücksverkäufen – aber auch bei Ankäufen – Gebrauch gemacht. Als Beispiel sind hier das Grundstück für das Kino in Lüdinghausen zu benennen oder der Ankauf der Burg Wolfsberg.

Auch unterhalb eines Gesamtkaufpreises in Höhe von 500.000 € werden Wertgutachten beauftragt, wenn die Eigenart des Grundstückes, die besondere Lage oder sonstige Rahmenbedingungen dies als sinnvoll und notwendig erscheinen lassen.

Ansonsten spiegeln sich die Grundstückspreise immer in den Bodenrichtwerten (BORIS.NRW) wider, die vom Gutachterausschuss jährlich wiederkehrend aktualisiert werden.

Indes ist zu bedenken, dass immer auch eine Vorab-Einschätzung bzgl. des Grundstückspreises geschehen muss, um überhaupt ermitteln zu können, ob die Wertgrenze erreicht werden wird. Hierdurch ist die Einhaltung eines festgeschriebenen Grundsatzes in der Hauptsatzung zumindest erschwert.

Sofern sich im Verhandlungswege herauskristallisiert, dass ein spezielles womöglich über dem Wert von 500.000 € liegendes Grundstück für einen Investor in hohem Maße wertvoll wäre (z.B. aufgrund der Lage, der Nutzungsmöglichkeit) könnte ein preislich geringer ausfallendes Wertgutachten natürlich auch negative Auswirkungen auf den zu erzielenden Gesamtkaufpreis haben. Insoweit schlägt die Verwaltung vor, auf eine starre Wertgrenze für die Durchführung von Wertgutachten zu verzichten, um weiterhin flexibel agieren zu können.

Unabhängig von einer Regelung in der Hauptsatzung bleibt dem Haupt- und Finanzausschuss die Möglichkeit, die Verwaltung in Einzelfällen mit der Beauftragung eines Wertgutachtens zu beauftragen.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

-je nach Beratung-

V. Anlagen:

Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.10.2021