



# Gemeinde Winnigstedt

– Der Bürgermeister –



Winnigstedt, 04.12.2024

RDS-Nr.: RDS Wi11/082

## Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus	Aufgabe
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

**Betreff: Verkauf eines Grundstücks (Grünland/Gartenland) in Klein-Winnigstedt (ehem. Kleingarten)**

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeinde Winnigstedt verkauft das in Anlage 2 dargestellte Flurstück 98 der Flur 3, Gemarkung Klein-Winnigstedt mit einer Größe von 2.543 qm zu einem Preis von 10 €/qm, unter Berücksichtigung eines Wertabschlages von 5.000 €, mithin 20.430 €.

### **Begründung:**

Bei der Gemeinde ist die dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügte Kaufanfrage der Eheleute Brede, wohnhaft Klint 17 in Winnigstedt, eingegangen, die sich auf die im beigefügten Plan ersichtliche, blau markierte Fläche (Flurstück 98 der Flur 3, Gemarkung Klein-Winnigstedt) nördlich des Gartenweges erstreckt.

Die Entscheidung hierüber fällt in die Entscheidungszuständigkeit des Rates (§ 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG).

Die Fläche mit einer Größe von 2.543 qm ist aktuell an die Eheleute Brede seit Oktober 2022 für eine Dauer von zunächst 10 Jahren für 120 € jährlich verpachtet. Sie nutzen das sich Garten- und Grünland darbietende Grundstück im Zusammenhang mit Ihrem Wohn- und Hofgrundstück. Die Pachtfläche ist mit einer Reihe von Schuppen, Unterständen und weiteren baulichen Nebenanlagen versehen, die teils noch aus der Zeit des früheren Kleingartens stammen, teils vom Voreigentümer errichtet wurden.

Eine Veräußerung der Pachtfläche ist möglich, sie ist frei von Rechten Dritter und für sie steht eine eigenwirtschaftliche Nutzung durch die Gemeinde oder eine städtebauliche Entwicklung nicht im Raum.

Die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB); für Wohn- oder Gewerbebezüge ist sie daher nicht bebaubar.

In der Nachbarschaft der Kauffläche findet Tierhaltung einschl. Beweidung durch z.B. Schafe statt, die Fläche grenzt mittelbar an das Grundstück der ehemaligen Kläranlage, nun Schmutzwasserpumpwerk, aus der sich verschiedentlich geruchliche Belastungen ergeben. Die Flächen um das Pumpwerk herum werden seit zwei Jahren auch zur Abhaltung des gemeindlichen Osterfeuers genutzt.

Ein evt. Verkaufspreis wäre aus den Bodenrichtwerten sachgerecht abzuleiten. Mit Bewertungsstichtag zum 1.1.2024 wurde vom Gutachterausschuss der Bodenrichtwert für baureifes, beitragsfreies Dorfgebiet mit 25 €/qm ermittelt; für Wohnbaufläche mit 35 €/qm.

Für Grünland, welches ein Wohngrundstück angemessener Größe lediglich arrondiert, ohne selbst für Wohnzwecke bebaubar zu sein, wird üblicherweise etwa  $\frac{1}{3}$  des Bodenwertes der angegliederten Hauptnutzung angesetzt.

So liegt der Fall hier.

Somit könnte ein denkbarer Verkaufspreis für beide Flächen zwischen 8 und 12 €/qm liegen. Angesichts der umgebungsbedingt eher gering wertbeeinflussenden dorftypischen Immissionen, andererseits aber der Belastungen durch das Abwasserpumpwerk bietet sich als mittlerer Wert ein Preis von 10 €/qm an.

Auf dem Pachtland bestehen derzeit noch verschiedene Baulichkeiten des früheren Grundstückspächters, die dieser teils aus der Zeit der früheren Nutzung im Rahmen des Kleingartenvereins übernommen, teils ergänzt und erweitert hatte. Es handelt sich um verschiedene Holzschuppen und Stallungen mit und ohne Fundament, teils mit Dacheindeckungen aus Well-Asbestzement. Sie sind abgängig und ohne wirtschaftlichen Wert. Für den Rückbau und die Entsorgung kann nach billigem Ermessen ein Aufwand von 5.000 € geschätzt werden, der von Kaufpreis in Abzug zu bringen wäre.

Damit ergäbe sich ein Gesamtkaufpreis von 20.430 €.

Die Kaufinteressenten wären mit diesem Preis einverstanden.



Michael Waßmann  
(Bürgermeister)

#### Anlagen

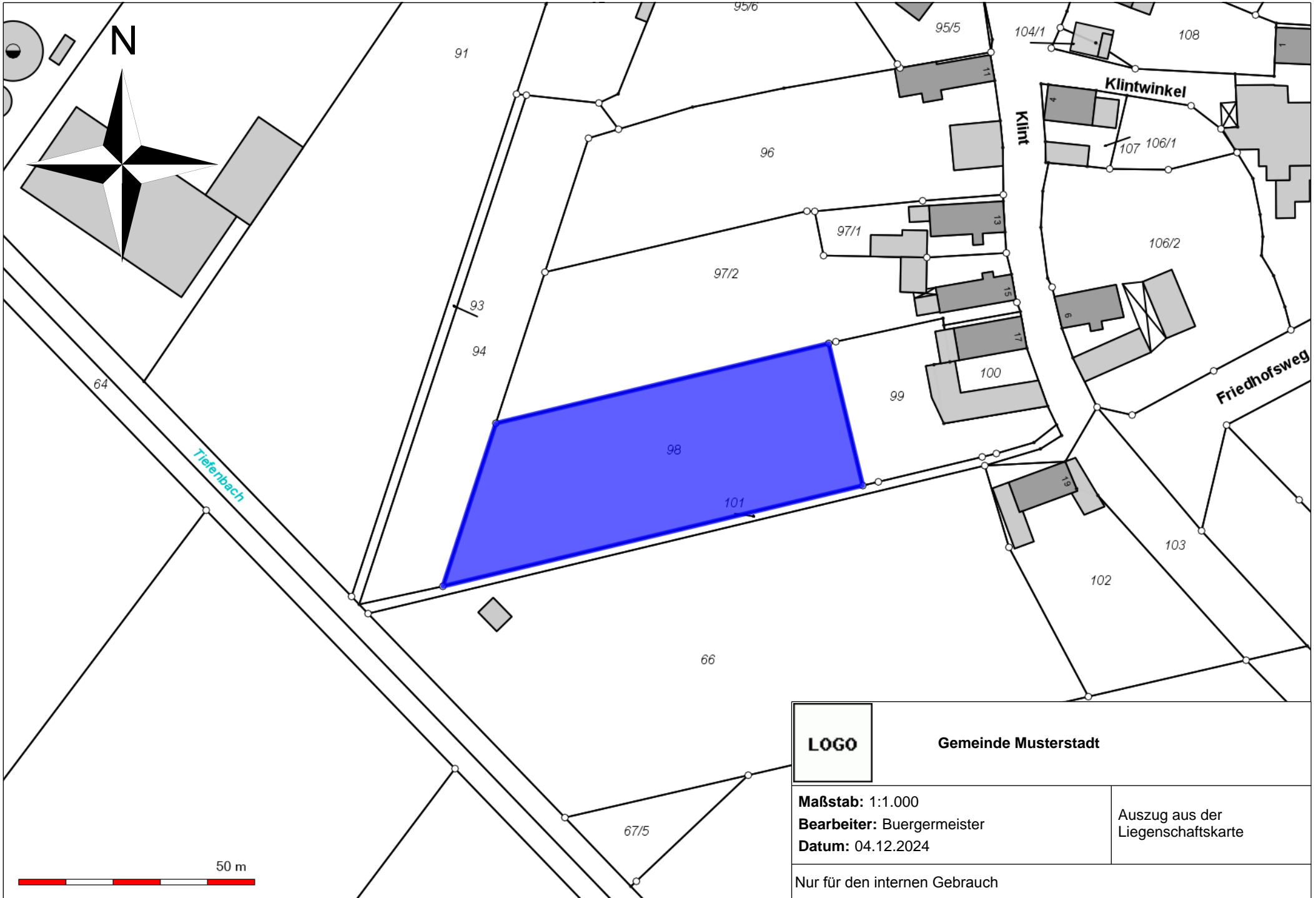
- 1 Kaufanfrage
- 2 Lageplan

**Von:** Helge Brede [REDACTED]  
**Gesendet:** Sonntag, 20. Oktober 2024 10:15  
**An:** buergermeister@winnigstedt.info  
**Betreff:** Anfrage bzgl Kauf Flurstück Gemeindeland

Hallo Herr Wassmann,

meine Frau und ich bewohnen nun seit 2 Jahren den kleinen Dreiseitenhof in Klint 17. Darüberhinaus haben wir genauso wie der Vorbesitzer das untere Flurstück, auf dem mal eine Kleingartenkolonie war, gepachtet. Sie hatten damals bei einer ersten Begegnung erwähnt, dass dieses Gemeindeland ggf. zu verkaufen wäre. Diesbezüglich möchte ich nun auf Sie zurückkommen. Nachdem meine Frau und ich die letzten zwei Jahre schon viel Arbeit, Zeit und Geld in das Flurstück investiert haben, möchten wir nun auch das Grundstück kaufen, insofern möglich. Würde mich freuen wenn wir diesbezüglich einen Termin machen könnten. Sie erreichen mich auch unter: [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen,  
Helge Brede



**Gemeinde Musterstadt**

**Maßstab:** 1:1.000  
**Bearbeiter:** Buergemeister  
**Datum:** 04.12.2024

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch