



**Beschlussvorlage DS 359/2012/08-14**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 18.09.2012

**Fachbereich:** FB II-Finanzen  
**Bearbeiter:** Frau Michel  
**Einreicher:** Bürgermeister

**Betreff:** Grunderwerb von der Deutschen Bahn AG in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5 und der Gemarkung Neuenhagen, Flur 20

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Haushalts- und Finanzausschuss	11.10.2012	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	23.10.2012	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	05.11.2012	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt den Grunderwerb einer Fläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> aus den Grundstücken in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstück 438, hieraus eine Teilfläche von ca. 5.484 m<sup>2</sup> und in der Gemarkung Neuenhagen, Flur 20, Flurstücke 431, 433 und 435 von der Deutschen Bahn AG zu einem Kaufpreis von 70.000,00 €.

**Sachverhalt:**

Die Grundstücke in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, das Flurstück 438, mit einer Größe von 32.387 m<sup>2</sup> sowie die Flurstücke 431, 433 und 435, mit einer Größe von insgesamt 1.816 m<sup>2</sup>, der Gemarkung Neuenhagen, Flur 20, befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Die Bahn hatte Anfang des Jahres das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup> (Teilfläche von ca. 5.484 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 438 und Fläche von 1.816 m<sup>2</sup> der Flurstücke 431, 433 und 435) zum Verkauf ausgeschrieben.

Das Veräußerungsgrundstück ist noch nicht von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) freigestellt.

Auf dem Grundstück befinden sich 30 PKW-Garagen mit einer Mietfläche von ca. 884 m<sup>2</sup>. Die Jahresnettomiete beträgt 1.473 €. Weiterhin besteht ein Mietvertrag für einen Mobilfunkmast (Gemarkung Neuenhagen) mit einer Mietfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, die Jahresnettomiete beträgt 1.314 €. Für den Betreiber des Mobilfunkmastes ist ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Die Mietverträge sowie das Geh- und Fahrrecht sind vom Käufer zu übernehmen.

Weiterhin soll ein Geh- und Fahrrecht am Kaufgegenstand dinglich gesichert werden, um die Erreichbarkeit zum S-Bahn Unterwerk zu gewährleisten. Der Verkauf soll zum Höchstgebot erfolgen. Dabei geht die Deutsche Bahn auf der Grundlage eines eigenen Gutachtens von einem Mindestgebot in Höhe von 350.000,00 € aus.

Mit Schreiben vom 08.02.2012 der Gemeindeverwaltung an die Deutsche Bahn wurde Kaufinteresse für die Erweiterung der Park + Ride-Anlage am S-Bahnhof Hoppegarten bekundet. Gleichzeitig wurde ein Kaufpreis von 36.500,00 € (5,00 €/m<sup>2</sup>) angeboten.

Das von der Gemeinde beauftragte Gutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen Bernd Rosin ergab zum Stichtag 15.05.2012 einen Verkehrswert von 23.500,00 €. Im Verkehrswert sind Abbruch- und Entsorgungskosten für die Garagen enthalten. Der Grundstückswert ohne diese Kosten beträgt 53.545,23 €.

Die Kaufpreisvorstellungen beider Seiten lagen sehr weit auseinander. In einem Gespräch am 15.08.2012 bot die Deutsche Bahn das Grundstück zu einem Kaufpreis von 70.000,00 € mit einer entsprechenden Mehrerlösklausel an.

Seitens des Bürgermeisters wurde dieses Angebot unter dem Vorbehalt angenommen, dass hier die Zustimmung der Gemeindevertretung erforderlich ist.

Im Haushaltsplan 2012 wurde für den Grunderwerb zur Erweiterung der Parkmöglichkeiten am S-Bahnhof Hoppegarten (Nord- und Südteil) ein Gesamtbetrag in Höhe von 150.000,00 € eingeplant. Damit wäre die Ermächtigung zum Erwerb gegeben. Eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten kann auf der Erwerbsfläche erfolgen.

Die Kosten für den Grunderwerb von der Deutschen Bahn (Südteil) ergeben sich wie folgt:

Kaufpreis:		70.000,00 €
Vermessungskosten:	ca.	3.000,00 €
Notar-und Grundbuchgebühren:	ca.	1.500,00 €
Grunderwerbsteuer:		<u>3.500,00 €</u>
Summe:	ca.	78.000,00 €

### **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Erträge/Einzahlungen:

Aufwendungen/Auszahlungen: ca. 78.000,00 €, Konto 8801.7821100

Bei dem Produkt: 1110500

### **Anlagen:**

Skizze zur Verkaufsfläche

---

Karsten Knobbe  
Bürgermeister