

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 1/2025

Datum: 08.01.2025

0.02 Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung  
Az.: 941-16

öffentlich  
 nicht öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortsrat der Ortschaft Hasperde-Flegessen-Klein Süntel	21.01.2025

### Bezeichnung

Verkauf von Teilflächen der ehemaligen Parzellen des Flegesser Baches im Bereich des Grundstücks Am Mühlbach 11

### Beschlussempfehlung

Der Ortsrat der Ortschaft Hasperde-Flegessen-Klein Süntel nimmt den beabsichtigten Verkauf der Teilflächen aus den städtischen Flurstücken 274/2 und 273 der Flur 2, Gemarkung Flegessen, zustimmend zur Kenntnis.

### Begründung

#### Sachverhalt:

Im Jahr 2002 ist der Flegesser Bach vom Unterhaltungsverband Ilse-Hamel im Bereich der Straße Am Mühlbach umgelegt worden. Grund hierfür war der Einbruch eines Plattenkanals des bis dahin unterirdisch verlaufenden Flegesser Baches. Der neue Bachverlauf führt nunmehr offen über die privaten Grundstücke Am Mühlbach 7, 9 und 11.

Die ehemalige städtische Bachparzellen, welche teilweise quer zwischen den privaten Grundstücken verlaufen, werden dadurch für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt. Von einem Tausch/einer Veräußerung der Flächen wurde damals im Einvernehmen mit den Anliegern Abstand genommen, um Kosten zu vermeiden (Notar, Vermessung usw.). Mit den damaligen Anliegern, die diese Flächen als Garten zu ihrem Grundstück mitgenutzt haben, wurden Gestattungsverträge abgeschlossen.

Eine Sicherung (Eigentum, Dienstbarkeit) des Bachlaufs ist laut Unterhaltungsverband und der unteren Wasserbehörde nicht notwendig, da es sich per Gesetz um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, das durch den Unterhaltungsverband nach den gesetzlichen Vorschriften unterhalten werden muss.

Die mittlerweile neuen Eigentümer des Grundstücks Am Mühlbach 11 beabsichtigen eine Terrasse an ihr Wohngebäude anzubauen. Da die geplante Terrasse auf der angrenzenden, ehemaligen städtischen Bachparzelle errichtet werden soll, ist eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erforderlich und gewünscht.

Aufgrund der Bauabsicht der Eigentümer und des bestehenden Gestattungsvertrages, der keine ausreichende Grundlage für das Bauvorhaben ist, soll die alte Bachparzelle nun vermessen und im Anschluss an die Anlieger verkauft werden.

#### Kaufkonditionen:

Folgende Konditionen wurden, vorbehaltlich der Anhörung des Orsrates, mit den Käufern verhandelt.

- Verkauf von noch zu vermessenden Teilflächen der Flurstücke 274/2 und 273, Flur 2, Gemarkung Flegessen (ca. 100 m<sup>2</sup>), siehe grün markierte Flächen im beigefügten Lageplan.

Hinweis: Auf einer Teilfläche des zu übernehmenden Flurstückes 273, Flur 2, Gemarkung Flegessen verläuft der Flegesser Bach. Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Für die Unterhaltung ist der Unterhaltungsverband Ilse-Hamel im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der Wasserhaushaltsgesetze verantwortlich.

- Der Kaufpreis beträgt 2 € pro Quadratmeter.
- Der Gesamtkaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen nach Beurkundung fällig und an die Stadt Bad Münde in einer Summe auf eines der angegebenen Konten zu zahlen.
- Sofern die Käufer damit einverstanden sind, kann nach Ansicht der Stadt auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung verzichtet werden, auch um zusätzliche Kosten zu ersparen. Eine Auflassungsvormerkung bietet den Käufern die Sicherheit, dass der Verkäufer diese Fläche nicht gleichzeitig auch einem Dritten veräußert. Die Stadt sichert ausdrücklich zu, dass ein Verkauf durch die Stadt an einen Dritten bis zur zeitnahen Beurkundung des Kaufvertrages nicht geschehen wird.
- Die Vermessungskosten für die noch zu vermessenden Kaufflächen teilen sich Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.
- Der Besitzübergang kann schnellstmöglich nach Beurkundung vereinbart werden, jedoch erst nach Eingang des Kaufpreises bei der Stadt Bad Münde.
- Eine Belastung des städtischen Grundstücks, z.B. durch die Eintragung einer Hypothek, ist nicht gestattet. Dies ist zeitlich erst nach Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zulässig.
- Die Stadt Bad Münde überträgt die Fläche lastenfrei und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter.
- Die Grundstücksflächen sind den Käufern bekannt. Die Kaufflächen werden im jetzigen und bekannten Zustand übernommen. Die Stadt Bad Münde wird bis zur Beurkundung des Kaufvertrages an den Grundstücken keinerlei Veränderungen oder Maßnahmen mehr vornehmen.
- Es wird den Käufern empfohlen, zu gegebener Zeit aktuelle Leitungspläne der privaten Versorgungsunternehmen anzufordern, um etwaige Leitungsverläufe im Hinblick auf eine private Hochbauplanung berücksichtigen zu können.

Alle durch die Beurkundung und Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten und Gebühren sowie die eventuell anfallende Grunderwerbssteuer sind von den Käufern zu übernehmen.

#### Rechtsgrundlage:

Nach § 94 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG hat der Ortsrat ein Anhörungsrecht bei der Veräußerung von Grundvermögen. Anschließend ist die Verwaltung ermächtigt, als Geschäft der laufenden Verwaltung (unter Berücksichtigung der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenze bis 10.000 €) den Grundstücksverkauf abzuwickeln.

Obwohl es sich hier um eine Grundstücksangelegenheit handelt, ist dieser Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung des Orsrates zu beraten, weil das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner den Ausschluss der Öffentlichkeit nicht erfordern.

Nach § 125 Abs. 1 NKomVG dürfen Kommunen Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht benötigen, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden.

Der geringe Grundstückspreis sowie die Beteiligung der Stadt an den Vermessungskosten sind gerechtfertigt. Der Verkauf dient der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse nach der erforderlichen Verlegung des Bachlaufs 2002. Zuschnitt und Lage des Grundstücks haben für die Stadt keinen Nutzen, da es nicht unabhängig von den Anliegern nutzbar ist. Ein Verkauf kommt daher auch ausschließlich an die Anlieger in Frage. Deren Grundstück hat durch die Verlegung des Bauchlaufs in offener Bauweise eine potenzielle Wertminderung erfahren.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Es werden außerplanmäßige Einnahmen i. H. v. ca. 200,00 € (genauer Betrag vom Vermessungsergebnis abhängig) erzielt.

Zudem werden außerplanmäßig 1.900,00 € aus dem investiven Haushaltsansatz für 2025 „Erwerb von Grundstücken und Gebäuden“ für die Vermessung aufgewendet. 5.000,00 € aus diesem Haushaltsansatz sind für unvorhergesehene Grunderwerbe bestimmt.

#### Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

Keine Auswirkungen

### **Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt**

Keine Auswirkungen

### **Stadtentwicklungskonzept**

Keine Auswirkungen

## **Auswirkungen auf die Gleichstellung**

Keine Auswirkungen

## **Anlagen**

Nr. 1 Lageplan mit Kennzeichnung der zu veräußernden Teilflächen

Barkowski  
Bürgermeister