



Vorlage Nr.: 2019/091

28.08.2019

Beschlussvorlage**öffentlich**

Beratungsfolge	Bericht	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Wirtschafts- und Strukturpolitik	FD 23	05.09.2019	5
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FD 23	10.09.2019	10
Kreisausschuss	FD 23	16.09.2019	2

Wertsicherungsklausel für Grundstücksveräußerungen

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung prüft bei allen zukünftigen Grundstücksveräußerungen vor Beginn der Verhandlungen die Aufnahme einer Wertsicherungsklausel und bereitet eine entsprechende Beschlussempfehlung vor.

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Kreis Recklinghausen bewirtschaftet Grundstücke zur Erfüllung eigener Aufgaben. Er veräußert Grundstücke, wenn er diese zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt.

Grundstücksverkäufe aus dem Grundbesitz des Kreises Recklinghausen sind selten. Das liegt insbesondere daran, dass der Kreis Recklinghausen, anders als die baulandentwickelnden und baulandbereitstellenden kreisangehörigen Städte, keine Grundstücksbevorratung betreibt. Planungsgewinne durch ein „Heraufzonen“ von Grundstücken durch die Entwicklung der Bauleitplanung finden im Normalfall nicht statt (die Planungshoheit liegt bei den Städten); Ausnahme ist die Entwicklung des NEW-Park Geländes.

Grundstücksverträge sind das Ergebnis von Verhandlungen zwischen Vertragspartnern mit dem kreisseitigen Verkaufsziel einer Veräußerung zum vollen Wert (Verkehrswert). Dabei werden Grundstücksrisiken (z.B. aufstehende Gebäude, Kaufpreisanstieg für eine Bausubstanz, die nicht weiterverwertbar ist wie z.B. Gesundheitsämter, Abrisskosten, Erschließungssituation etc.) berücksichtigt.

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Aus Sicht der Verwaltung sind grundsätzliche Varianten von Wertsteigerungsklauseln für zukünftige Grundstücksgeschäfte denkbar:

- a) Abschöpfung eines Planungsmehrwertes bei planungsbedingten Wertsteigerungen wie z. B. Entwicklung vom Acker- zum Bauland

Hinweis: Nachteilige Entwicklungen könnten dabei auch zu einem Minderwertausgleich führen.

- b) Verkehrswertausgleich bei Wieder-/Weiterverkäufen innerhalb der Bindungsfristen (z.B. Spekulationswiederveräußerungen innerhalb von 10 Jahren)

Die Verwaltung empfiehlt daher, bei allen zukünftigen Grundstücksveräußerungen vor Beginn der Verhandlungen die Aufnahme einer Wertsicherungsklausel zu prüfen. Das Ergebnis ist bei Veräußerungen für Geschäfte der laufenden Verwaltung zu dokumentieren und bei Veräußerungen, die der Entscheidung des Kreisausschusses vorbehalten sind, mit einer Beschlussempfehlung für den Kreisausschuss vorzubereiten.