

## Berechnungsbeispiel zum Flächenrückbehalt bei Erwerb von Bauerwartungsland durch die Stadt Friedrichshafen

### 1. Erwerb ohne Flächenrückbehalt

Grundstücksfläche		Angenommener Wert 2016
Bruttobauerwartungsland	15.000 m <sup>2</sup>	45,00 EUR/m <sup>2</sup> ergibt 675.000,00 EUR

### 2. Erwerb mit Flächenrückbehalt

Grundstücksfläche		
Bruttobauerwartungsland	15.000 m <sup>2</sup>	
Flächenrückbehalt zur eigenen Verwertung (20%)	3.000 m <sup>2</sup> (Brutto)	ergibt ca. 1.950 m <sup>2</sup> Nettobauland bei Erschließungsflächenanteil von ca. 35%.
Flächenerwerb zum Bauerwartungslandpreis	12.000 m <sup>2</sup>	Angenommener Wert 2016 45,00 EUR/m <sup>2</sup> ergibt 540.000,00 EUR

Insgesamt erfolgt aber Übertragung von ca. 13.050 m<sup>2</sup> Bruttobaulandfläche, da bei der Nettoflächenzuteilung der Erschließungsflächenanteil von ca. 1.050 m<sup>2</sup> unentgeltlich übertragen wird, schließlich erhält der Verkäufer das Bruttobauland zu Nettobauland aufgewertet!

### 3. Auswirkungen für Verkäufer

#### **Im Fall 1**

Einnahmen von sofort 675.000,00 EUR ohne weitere Ausgaben und Wartezeiten oder Belastungen.

**Im Fall 2**

Einnahmen von sofort 540.000,00 EUR.

Verwendung/Verkauf von Nettobaulandfläche nach Rechtskraft eines Bebauungsplans.

Bruttobauland 3.000 m<sup>2</sup> ergibt nach Abzug von 35% Erschließungsflächenanteil Nettobauland mit 1.950 m<sup>2</sup>

Wert 2016 durchschnittlich ca. 270,00 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Erschließungskosten) somit ca. 526.500,00 EUR plus X EUR in der Zukunft.

**4. Vorteile für Verkäufer**

**Im Fall 1**

Einnahme von 675.000,00 EUR sofort und ohne Bedingungen.

Keine Wartezeit für Einnahme bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans.

Keine weitere Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren.

Keine Aufwendungen für Erschließungsbeiträge.

Kein Aufwand/keine Verhandlungen bei evtl. späterem Verkauf.

**Im Fall 2**

Einnahme von sofort 540.000,00 EUR

Verwendung des Flächenrückbehalts in der Zukunft entweder für eigene Familie/Nachkommen oder Fremdverkaufsmöglichkeit mit Gegenwert von ca. 526.500,00 EUR plus X EUR.

### **Nachzahlungsverpflichtung**

Beim Erwerb von Bauerwartungsland wird von einer bestimmten Entwicklungszeit ausgegangen und diese als sogenannte Liegedauer bei der gutachterlichen Berechnung nach der deduktiven Methode berücksichtigt.

Einfach gesagt, je länger die Liegedauer, desto günstiger der Wert zum Erwerbszeitpunkt heute und umgekehrt.

Um den Verkäufer nicht zu benachteiligen, verpflichtet sich die Stadt Friedrichshafen beim Grunderwerb in Bereichen, die eine potentielle Entwicklungsmöglichkeit aufweisen dann auch zu einer möglichen Nachzahlung, sollte sich die Liegedauer durch günstige Entwicklungen gegenüber dem Ansatz beim Erwerb verkürzen.

Dann erfolgen nochmals eine Nachberechnung und somit dann auch eine Nachzahlung.

Im umgekehrten Fall, dass sich die Liegedauer erhöht (Verfahrensverzögerungen durch verschiedene Faktoren wie Umwelt- und Artenschutz, Lärmschutz, Bürgerbeteiligung etc.), wird der Verkäufer nicht zur Rückzahlung verpflichtet. Dieses Entwicklungsrisiko trägt die Stadt Friedrichshafen.

### **Optionsverträge**

Bei Optionsverträgen erhält die Stadt Friedrichshafen das notarielle Erwerbsangebot bis zu einem gewissen Zeitpunkt eingeräumt und wird dieses dann zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme nach dem dann vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert annehmen.

Damit erhält der Verkäufer auch erst zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme seinen Kaufpreis. Vorteil ist aber, dass dann oftmals schon genauere Daten zur zeitlichen Entwicklung vorliegen und die Liegedauer genauer erhoben werden kann.