

Rahmenbedingungen

Gemeinde Güster // Investor DGH (Dorfgemeinschaftshaus)

1. Anforderungen und Bedingungen/Nutzungsbedingungen
2. Pflichten und Rechte Investor
3. Pflichten der Gemeinde Güster
4. Risikobetrachtung
5. ToDo s

Anforderungen und Bedingungen/Nutzungsbedingungen

1. Der Grundgedanke des Dorfgemeinschaftshausen soll erhalten bleiben. Der Charakter eines Gasthofes mit Zimmervermietung steht dabei im Fokus. Eine Zweckentfremdung, wie z.B. Diskothek, wird nicht akzeptiert.
2. Der Saal als Zentrum für Veranstaltungen, Feierlichkeiten und öffentliche Sitzungen muss erhalten bleiben.
3. Die Gemeindevertretung Güster und deren Ausschüssen muss das Recht erhalten (bei rechtzeitiger Anmeldung) den Saal nutzen zu können.
4. Die Kegelbahn bleibt in Ihrer Struktur bestehen.
5. Es wird ein unabhängiger Immobilien Gutachter beauftrag, um eine Wertermittlung durchzuführen mit dem Hinweis, dass das Objekt auch zukünftig als Gastwirtschaft mit Zimmervermietung zu Verfügung stehen wird.
6. Ein Kaufvertrag wird die Wohnungen einschließen
7. Es wird ein Kaufvertrag von einem Notar ausgearbeitet, in dem die Zusatzbedingungen aufgenommen werden.

Pflichten und Rechte Investor

1. Das DGH soll weiter als Wahlstützpunkt dienen. Hierzu muss der Clubraum bei Wahlen weiter zu Verfügung stehen.
2. Der Investor hat freie Handhabe (**bei Kauf**) über die Zimmervermietung und Vermarktung.
3. Der Investor hat freie Handhabe über die Nutzung der Restauranträumlichkeiten.
4. Der Investor hat freie Handhabe (**bei Kauf**) über die Nutzung der Wohnungen.

Pflichten der Gemeinde Güster

1. Die Gemeinde unterstützt den Investor bei Raumanfragen etc.

Risikobetrachtung

1. Es wird erwartet, dass es zu einer stärkeren Lärmentwicklung im Bereich des DGHs kommen wird.
2. Bei Geschäftsaufgabe und bei der Option, dass der Investor das Objekt 1:1 zum Kauf anbietet, wird ein Vorkaufsrecht der Gemeinde Güster eingeräumt.

Zusätzliche Anmerkungen

1. Der Investor möchte nicht mehr pachten, sondern direkt kaufen
2. Kaufvertrag sollte ab 01.01.2022 gültig sein
3. Ggf. Schlüsselübergabe schon ab 01.10.2021 möglich. Dann ist eine Anzahlung von X% fällig.

ToDo s

1. Überbau Kegelbahn auf Flurstück. Problem oder nicht.
 - a. Willi Pigorsch / Detlef Rehmet
2. Welche Flurstücke gehören zum Objekt. ✓
4. Wertermittlung – Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg ✓
5. Vorfälligkeitszinsen ermitteln lassen. Willi Pigorsch

Rahmenbedingungen für Verpachtung oder Verkauf des Dorfgemeinschaftshauses in Güster

- Erstellt in der Arbeitsgruppe DGH im Ausschuss für
Ortsentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus -

Güster im August 2021

Inhaltsverzeichnis

- 1 Veranlassung
- 2 Aufgabe, Ziel und Mitglieder der Arbeitsgruppe
- 3 Anforderungen und Bedingungen/Nutzungsbedingungen
- 4 Pflichten und Rechte Investor
- 5 Pflichten der Gemeinde
- 6 Risikobetrachtung
- 7 Wertermittlung
- 8 Abwicklung Verkauf
- 9 ToDo

- 10 Zusammenfassung.

Schrifttum

Bearbeiter Detlef Rehmet, Willi Pigorsch

1 Veranlassung

Der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses ist weiterhin nicht zufriedenstellend – Verbesserungen nicht in Sicht.

Detailliert ausgearbeitet Vorschläge dieser Arbeitsgruppe /1/ wurden von der Gemeindeverwaltung nicht beachtet. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.6.2021 wurde das Thema "Verkauf/Verpachtung des DGH" an den Ausschuss für Ortsentwicklung verwiesen.

2 Aufgabe, Ziel und Mitglieder der Arbeitsgruppe

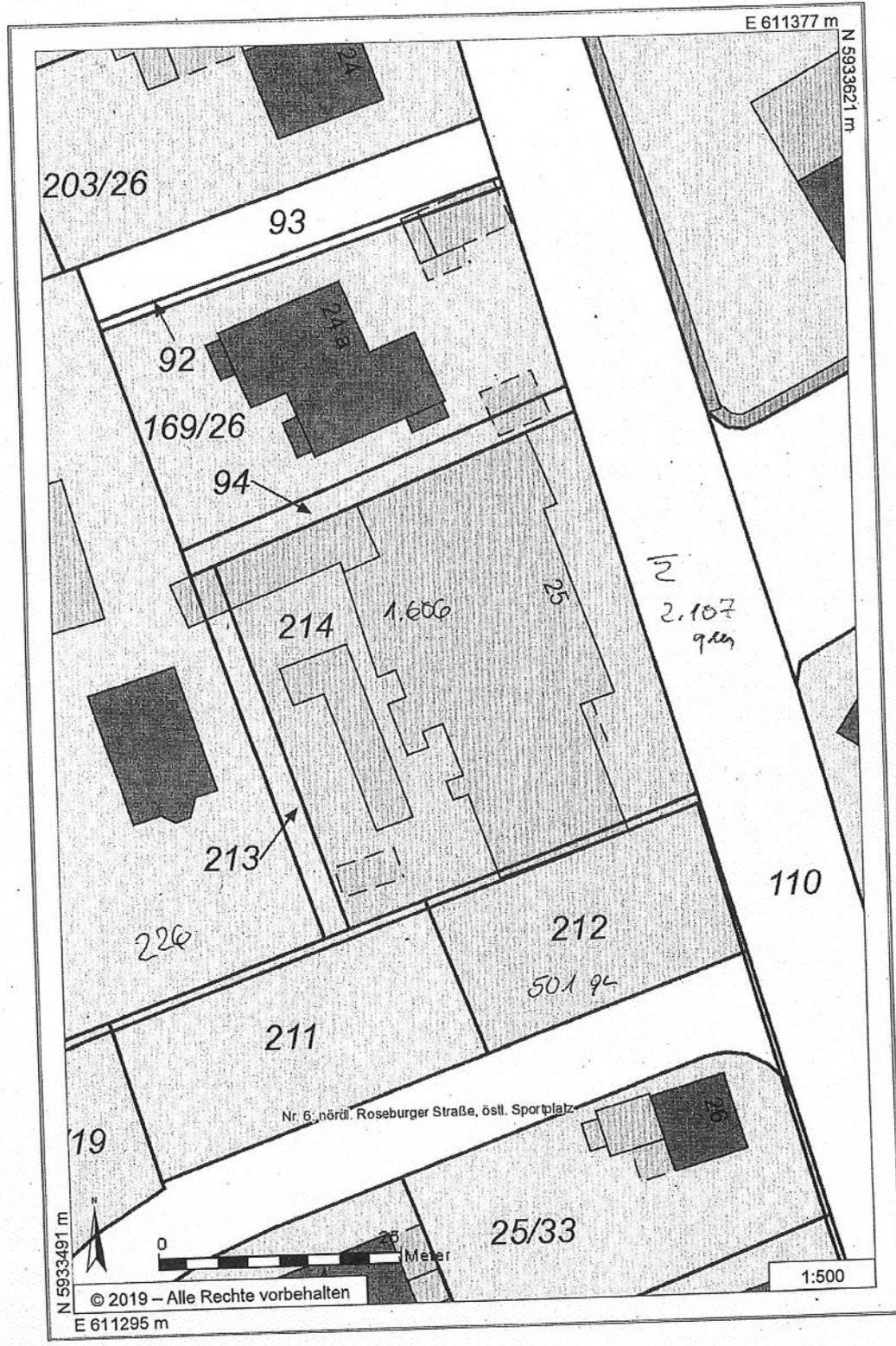
Aufgabe ist die Ermittlung, Diskussion und Bewertung der Rahmenbedingungen für eine Verpachtung oder einen Verkauf des DGH. Das Ergebnis soll in Form eines Dokumentes als Vorlage zur Diskussion und Entscheidung in der Gemeindevertretung dienen.

Schriftführerin:	Ivonne Schulz
Moderation:	Willi Pigorsch (MdG)
Organisation:	Detlef Rehmet (MdG)
Mitglieder:	Hans-Joachim Dinter (MdG) Andreas Fichtner Joachim Geercken André Kleimann (MdG) Andreas Küper Thomas Mix Thorsten Oelkers Sarah Schiersch Uwe Schneider (MdG).

- 3 Anforderungen und Bedingungen/Nutzungsbedingungen**
- 4 Pflichten und Rechte Investor**
- 5 Pflichten der Gemeinde**
- 6 Risikobetrachtung**
- 7 Wertermittlung**

8 Abwicklung Verkauf

Lageplan



8.1 Grundsätzliches

Da es sich beim DGH um ein öffentliches Gebäude in Gemeindebesitz handelt, sind verschiedene kommunalrechtliche Bedingungen einzuhalten, /2/:

- a) Lt. § 89 GO ist das DGH nur "zum vollen Wert" zu verkaufen
- b) Art. 3 GG ist zu beachten
- c) Es gilt die Regel "Kauf bricht Miete nicht"
- d) Zur Risikominderung wird sollte ein "Dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht" und eine "Mehrerlös-Klausel" im Vertrag berücksichtigt werden
- e) Die Verkaufsabsicht muss öffentlich gemacht werden (2 Monate), z.B. mit einem Schild vor Ort, Anzeige im Portal, Tagespresse. Öffentliche Ausschreibung
- f) Nachweis mehrerer Angebote

8.2 Grundbuch

Die gemeindeeigene Kegelbahn ragt etwa 5 Meter auf das Grundstück des Vorbesitzers J. Heymann. Betroffen sind die Flurstücke 213 und 226. In den Bauunterlagen des Amtes Büchen befinden sich keine Hinweise dazu /3/. Es ist erforderlich, ein dingliches Nutzungsrecht ins Grundbuch einzutragen.

8.3 Darlehen, Steuern

Das laufende DGH-Darlehen der Gemeinde Güster kann

- a) nicht auf einen Käufer übertragen werden und
- b) nicht vorzeitig abgelöst werden, /4/.

Vorfälligkeitszinsen und Bearbeitungsgebühren wären unwirtschaftlich hoch, d.h. die Gemeinde Güster muss das das DGH-Darlehen weiter abzahlen. Die Restsummen betragen ab dem 1.1.2022:

Tilgung: 320.000 € Zinsen: 36.980 €.

Für das Darlehen von 420.000 € sind damit in 20 Jahren insgesamt 63.362 € Zinsen (15%) zu zahlen.

Steuerliche Probleme sind bei einem Kauf nicht zu erwarten.

9 ToDo

10 Zusammenfassung

Schrifttum

- 1 Güster im September 2020
Nutzungskonzept für das Dorfgemeinschaftshaus in Güster.
Erstellt in der Arbeitsgruppe DGH im Ausschuss für Ortsentwicklung,
Wirtschaftsförderung und Tourismus.
Wurde der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.9.2020 vorgetragen
- 2 Willi Pigorsch
Thema Verkauf, Kommunalrecht. Gespräch im Amt Büchen, 17.8.2021
- 3 Willi Pigorsch
Thema Bauakten. Gespräch Bauabteilung im Amt Büchen, 22.7.2021
- 4 Willi Pigorsch
Thema Darlehen und Steuern. Gespräch Kämmerei im Amt Büchen, 6.8.2021