

Abteilung/FB	Datum	Status
Fachbereich 11	13.04.2017	öffentlich

Az: 11/903-50

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft
Verwaltungsausschuss
Rat

Sitzungsdatum:

26.04.2017 zur Empfehlung
23.05.2017 zur Empfehlung
15.06.2017 zum Beschluss

Neufassung Richtlinie über den Verkauf und die Vergabe von Baugrundstücken**Beschlussvorschlag:**

Die dem Originalprotokoll im Original beigelegte Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken wird beschlossen.

Begründung:

Die Richtlinie soll den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Vorschriften zu Fristen u. a. werden ähnlich der Richtlinie für den Verkauf von Gewerbegrundstücken geändert. Aktuell werden aufgrund der Niedrigzinsphase keine neuen Erbbaurechtsgrundstücke nachgefragt. Die Änderungen sollen die Richtlinie für künftige Fälle dem aktuellen Stand anpassen.

Überschrift

Die Erklärung, dass der Oberbegriff Vergabe den Kauf oder den Erwerb eines Erbbaurechts beinhaltet, soll bereits in der Überschrift erfolgen, statt bisher unter 2.: „Richtlinien für die Vergabe **(Kauf oder Erbbaurecht)** von Baugrundstücken“

Ziffer 2

Das bereits in Einzelfällen, z. B. beim Verkauf ehem. Spielplatzflächen als Baugrundstücke, beschlossene und praktizierte Bieterverfahren wird in der Richtlinie aufgenommen. Der Hinweis bezüglich baurechtlicher Vorschriften dient lediglich der Klarstellung:

„Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes. Grundstücke werden zunächst an die BewerberInnen vergeben (~~Kauf oder Erbbaurecht~~), die noch nicht EigentümerIn oder Erbbauberechtigte eines Baugrundstücks sind und die beabsichtigen, ein Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zur Selbstnutzung zu errichten. **Alternativ erfolgt die Vergabe in Form eines Bieterverfahrens. Hauptkriterium für die Vergabe ist das wirtschaftlichste Angebot.**

Die Prüfung baurechtlicher und anderer Vorschriften ist Angelegenheit des Erwerbers.“

Ziffer 3 a)

Vor dem Hintergrund einer grundbuchlich gesicherten Rückauflassung werden von den Erwerbern vielfach längere Fristen für Baubeginn und Fertigstellung gefordert. Insgesamt steht den Bauwilligen jetzt eine Frist für die Fertigstellung von insgesamt 24 Monaten zur Verfügung. Die gleiche Frist ist für Gewerbegrundstücken vorgesehen.

„Das Bauvorhaben ist innerhalb von ~~6~~ **9** Monaten nach Abschluss des Vertrages **oder des Eigentumsübergangs** zu beginnen und spätestens ~~nach weiteren 12 Monaten~~ **24 Monate nach Abschluss des Vertrages oder des Eigentumsübergangs** fertig zu stellen. **Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das zu errichtende Bauvorhaben bezugsfertig ist.**“

Ziffer 3 c)

Sollte ein Grundstück zurückgegeben werden, sollen die Kosten pauschal mit 5 % erstattet werden. Die gleiche Regelung gibt es für Gewerbegrundstücke. Das Verfahren der grundbuchlichen Sicherung wird etwas ausführlicher beschrieben:

„Sofern das Grundstück nicht innerhalb der unter a) genannten Frist bebaut wird, ist es für die Stadt kostenfrei **im ursprünglichen Zustand** zu dem erworbenen Preis einschl. Kosten zurück zu übertragen. Die der Stadt anlässlich der vorherigen Grundstücksvergabe entstandenen Aufwendungen sind **pauschal mit 5 % des Gesamtaufpreises** zu erstatten. **Diese Regelungen sind ebenfalls durch Eintragung einer entsprechenden Rückauflassung grundbuchlich zu sichern.**“

Nach Erfüllung der Bauverpflichtungen durch den Käufer wird die eingetragene Auflassungsvormerkung auf Rückübertragung auf Antrag des Käufers aus dem Grundbuch gelöscht. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.“

Ziffer 4)

Die Zahlungsfrist von 1 Woche hat sich bei vielen Banken als problematisch erwiesen. Die gleiche Regelung gibt es für Gewerbegrundstücke:

„Der Kaufpreis zuzüglich Vorausleistungen bzw. Ablösungsbeträge auf Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und evtl. Vermessungskosten ist innerhalb ~~einer Woche~~ **eines Monats** nach Abschluss des Grundstücksvertrages an die Stadt zu entrichten.“

Ziffer 5 f)

Eine Anpassung im Folgemonat sehen bereits viele Erbbaurechtsverträge vor. Dies ist auch bei anderen Erbbaurechtsbesteller/innen gängige Praxis.

„Die Änderung des Erbbauzinses soll dann zum ~~01.01.~~ des kommenden ~~Kalenderjahres~~ Monats gelten, das dem Zeitpunkt der Feststellung folgt.“

Ziffer 5 g)

Die neue Formulierung ist deutlicher:

„Die erstmalige Anpassung der Erbbauzinsen an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse ~~soll~~ erfolgt frühestens 10 Jahre nach Ausgabe des Erbbaurechtes ~~erfolgen~~. **Wird eine 10 % Abweichung erst in einem späteren Monat erreicht, tritt der Zeitpunkt der Wirkung der Änderung erst zum folgenden 1. des entsprechenden Monats ein.**“

Ziffer 5 h)

Die neue Formulierung ist deutlicher:

„Nach ~~erfolgter~~ Änderung der Erbbauzinsen ~~kann~~ **erfolgt** frühestens nach 3 Jahren eine erneute Änderung aufgrund der dann geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse ~~erfolgen~~. Grundlage hierfür **ist der Monat auf dessen Indexstand sich die letzte Anpassung bezog** ~~letzte angepasste Erbbauzins~~ und das Erreichen einer Indexsteigerung um mindestens 10 % beim Verbraucherpreisindex insgesamt. Der Anstieg erfolgt ebenfalls im gleichen prozentualen Verhältnis.“

Ziffer 7)

Die Aussage aus Ziffer 2, dass kein Anspruch auf den Erwerb besteht, wird noch einmal betont:

„Der Rat und der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens können in begründeten Ausnahmefällen von den oben genannten Richtlinien abweichen und ohne Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen ein Grundstück vergeben **oder trotz des Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen ein Grundstück verweigern.**“

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Controlling-Vermerk:

Anlagenverzeichnis:

Richtlinie Baugrundstück 2017

Pelekies
Sachbearbeiter/-in

Idel
Fachbereichsleiter/-in

Müller
Allg. Vertreterin