

Richtlinie für die Vergabe (Kauf oder Erbbaurecht) von Baugrundstücken

1. Die Stadt stellt aus dem Stadtgrundbesitz Baugelände zur Schaffung von Eigenheimen/Wohnhäusern zur Verfügung. Anträge, die den Bau von mehreren Eigenheimen, Reihenhäusern bzw. Mietwohnungsblocks beinhalten, sind gesondert in jedem Einzelfall unverzüglich nach Eingang des Antrages dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.
2. Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes. Grundstücke werden zunächst an die BewerberInnen vergeben, 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.

3. In den Grundstücksverträgen sind folgende Auflagen aufzunehmen:
 - a) Das Bauvorhaben ist innerhalb von 9 Monaten nach Abschluss des Vertrages oder des Eigentumsübergangs zu beginnen und spätestens 24 Monate nach Abschluss des Vertrages oder des Eigentumsübergangs fertig zu stellen. Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das zu errichtende Bauvorhaben bezugsfertig ist.
 - b) Das unbebaute Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt nicht weiter veräußert werden. Der Anspruch auf Rückauflassung ist grundbuchlich zu sichern.
 - c) 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 Gesamtkaufpreises 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.

4. Kaufgrundstücke

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

5. Erbbaurechtsgrundstücke

- a) Auf Antrag können Grundstücke an Bauwillige durch Gewährung eines Erbbaurechtes gegeben werden. Voraussetzung ist, dass der/die AntragstellerIn noch nicht EigentümerIn oder Erbbauberechtigte/r eines Wohnbaugrundstücks ist und die in § 9 WoFG festgesetzte Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 % überschritten wird.
- b) Die Vergabe des Baugrundstückes erfolgt nach Nachweis der gesicherten Finanzierung und Vorlage der verbindlichen Baupläne. Diese Pläne werden Bestandteil des abzuschließenden Grundstücksvertrages.
- c) Die Erbbauzinsen betragen jährlich 4 % des Kaufpreises für die ersten 5 Jahre des Erbbaurechtes, ab 6. Jahr des Erbbaurechtes 5 % des Kaufpreises.
- d) Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von längstens 75 Jahren ausgegeben.
- e) In den Erbbaurechtsverträgen ist eine Erbbauzinsanpassungsklausel vorzusehen. Danach sind die Erbbauzinsen den geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen, wenn sich der Verbraucherpreisindex insgesamt auf der Basis des Monats des Vertragsabschlusses, veröffentlicht durch Bundesstatistik, um mindestens 10 % geändert hat. Im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins.
- f) Die Änderung des Erbbauzinses—gilt dann zum 01. des kommenden Monats, das dem Zeitpunkt der Feststellung folgt.
- g) Die erstmalige Anpassung der Erbbauzinsen an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt frühestens 10 Jahre nach Ausgabe des Erbbaurechtes. 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.
- h) Nach Änderung der Erbbauzinsen erfolgt frühestens nach 3 Jahren eine erneute Änderung aufgrund der dann geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse. Grundlage hierfür ist der Monat auf dessen Indexstand sich die letzte Anpassung bezog und das Erreichen einer Indexsteigerung um mindestens 10 % beim Verbraucherpreisindex insgesamt. Der Anstieg erfolgt ebenfalls im gleichen prozentualen Verhältnis.
- i) Von einer Erhöhung kann abgesehen werden, wenn vom Erbbauberechtigten nachgewiesen wird, dass sich seine/ihre wirtschaftlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages unerwartet nachhaltig verschlechtert haben (z. B. geringeres Renteneinkommen u. ä.).

- j) Vorausleistungen und/oder Ablösungsbeträge auf Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und evtl. Vermessungskosten sind innerhalb eines Monats nach Vertragsschluss an die Stadt zu entrichten.

6. Erbbaurechtsgrundstücke für Mietwohnungen

Für die Schaffung von Mietwohnungen werden Erbbaurechte nur für den Bau von Zweifamilienwohnhäusern vergeben unter der Bedingung, dass der/die Erbbauberechtigte dort selbst eine Wohnung nimmt.

- 7. 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.

- 8. Die Richtlinie tritt zum 15. Juni 2017 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken vom 18. März 2010 außer Kraft.

Schortens, 15. Juni 2017

G. Böhling
(Bürgermeister)