

## R i c h t l i n i e n

für die Vergabe von städt. Grundstücken zu einer Bebauung mit Familienheimen gemäß Stadtratsbeschluß vom 24.02.1997

### Vorbemerkung:

Die Stadt Bad Driburg kommt mit diesen Richtlinien der Verpflichtung des § 89 des II. Wohnungsbaugesetzes in der geltenden Fassung nach, wonach Gemeinden geeignete, ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu Eigentum oder in Erbbaurecht Bauinteressenten überlassen. Ziel der Richtlinien ist, bevorzugt geeignetes Bauland für den sozialen Wohnungsbau, namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen stadtseits bereitzustellen.

Die Stadt vergibt entsprechend den nachstehenden Richtlinien mit Familienheimen bebaubare Grundstücke zu Eigentum oder in Erbbaurecht.

### § 1

#### Vergabe von städt. Baugrundstücken

- (1) Die zur Vergabe anstehenden Bauplätze der Stadt Bad Driburg werden im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Driburg angeboten.
- (2) Bewerbern wird sodann ein entsprechender Fragebogen zur Feststellung näherer Einzelheiten übersandt.
- (3) Über die Vergabe von städt. Bauplätzen zu Eigentum oder in Erbbaurecht berät der zuständige Haupt- und Finanzausschuß, um dem Rat eine entsprechende Empfehlung für die Zuteilung zu geben.
- (4) Bei den Bauplätzen in den Ortschaften ist vor der Behandlung im Haupt- und Finanzausschuß der Bezirksausschuß der jeweiligen Ortschaft dann zu hören, wenn sich für ein Grundstück mehrere Interessenten gemeldet haben.

### § 2

#### Vergabe von städtischen Baugrundstücken in Eigentum

1. In der Regel veräußert die Stadt verfügbare städtische Baugrundstücke zu Eigentum. Für die Ermittlung des Kaufpreises wird die in Zeitabständen fortgeschriebene Bodenrichtwertkarte zugrunde gelegt.
2. Die Stadt gewährt beim Kauf einen Abschlag von 10 % auf den Grundstückskaufpreis für jedes minderjährige zum Haushalt gehörende Kind. Bei einem Abschlag von je 10 % für jedes minderjährige Kind darf der Mindestgrundstückspreis 50 % des festgesetzten Grundstückskaufpreises nicht unterschreiten.
3. Die Vergünstigung für minderjährige Kinder erhalten der/die Antragsteller, die noch nicht über Grund und Boden bzw. ein Haus oder ein Wohneigentum verfügen und deren Einkommen innerhalb der Grenzen des "sozialen Wohnungsbaues" liegen und die ihr Familienheim mit Wohnungsbauförderungs Mitteln nach dem II. Wohnungsbaugesetz bauen können.

...

§ 3

Zuteilung von Grundstücken an schon über Grundbesitz verfügende Bewerber

- (1) Städt. Baugrundstücke können auch an Antragsteller veräußert werden, die schon Grund und Boden bzw. ein Haus oder ein Wohneigentum außerhalb Bad Driburgs besitzen, sofern der Antragsteller/die Antragsteller einen Arbeitsplatz in Bad Driburg haben und die Familie das neu geschaffene Familienheim selbst beziehen wird.
- (2) Weiterhin können Baugrundstücke an Antragsteller veräußert werden, die schon Grund und Boden bzw. ein Haus oder ein Wohneigentum innerhalb der Flächengemeinde Bad Driburgs besitzen. Sollte allerdings die Anzahl der Bewerber höher sein als die Zahl der vorhandenen Grundstücke, sind die Kaufwilligen ohne Wohneigentum vorrangig zu berücksichtigen.

§ 4

Vergabe von städtischen Baugrundstücken in Erbbaurecht

- (1) Die Vergabe von städtischen Baugrundstücken in Erbpacht erfolgt nur an Bewerber
  - die mit Wohnungsbauförderungsmitteln nach den Fördermodellen A 1 oder A 2 gemäß dem II. Wohnungsbaugesetz ihr Familienheim bauen können und
  - die noch nicht über Wohneigentum verfügen.
- (2) Voraussetzung für die Zuteilung eines Erbbaugrundstückes ist, daß die Bewerber in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben und eine ordnungsgemäße Finanzierung des Bauvorhabens mit tragbarer Belastung gemäß den jeweils geltenden Wohnungsbaufinanzierungsbestimmungen gesichert ist.

§ 5

Inhalt der Erbbaurechtsbestellung

- (1) Das Erbbaurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren vergeben.
- (2) Der Erbbauzins beträgt 4 % des Verkehrswertes des Grundstückes. Der Verkehrswert wird in der Regel durch den Gutachterausschuß ermittelt.
- (3) Der erstmalig ermittelte Erbbauzins gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Bestellung des Erbbaurechts. Der vorvereinbarte Erbbauzins verändert sich entsprechend der Änderung des Preisindexes für Lebenshaltungskosten, der vom statistischen Bundesamt in laufender Folge veröffentlicht wird. Eine Änderung des Preisindexes um 10 Punkte seit dem Jahr der Bestellung des Erbbaurechts führt zu einer entsprechenden Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses. Eine weitere Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses erfolgt von da an alle 5 Jahre.

...

- (4) Der Erbbauzins ist jährlich im voraus bis zum 5. Januar eines jeden Jahres an die Stadtkasse Bad Driburg zu zahlen. Erfolgt die Zuteilung eines Erbbaurechts im Laufe eines Kalenderjahres wird der ermittelte anteilige Erbbauzins innerhalb eines Monats nach Anforderung fällig.

#### § 6

##### Erwerb des Erbbaugrundstückes zu Volleigentum

- (1) Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von 30 Jahren seit Bestellung des Erbbaurechts das Grundstück zu dem Verkehrswert käuflich zu erwerben, der maßgebend bei der Bestellung des Erbbaurechtes war.
- (2) Auch nach Ablauf von 30 Jahren seit Bestellung des Erbbaurechts wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit eingeräumt, das Erbbaugrundstück käuflich zu erwerben. Der dann maßgebende Grundstückskaufpreis bedarf der gesonderten Vereinbarung. Er richtet sich in der Regel nach dem Verkehrswert zur Zeit der Antragstellung auf Volleigentumserwerb.
- (3) Veräußert der Erwerber das gemäß Abs. 1 erworbene Grundstück innerhalb des Zeitraumes des in Anspruch genommenen Erbbaurechts (Laufzeit Erbbaurecht = Laufzeit Verkaufsbindung) seit Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb des Volleigentums am Erbbaugrundstück, so hat er gegenüber der Stadt einen Ausgleichsanspruch zu erfüllen. Die Höhe des Ausgleichsanspruchs der Stadt ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert, welcher zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts maßgebend war und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung an einen Dritten. Der Ausgleichsbetrag erstreckt sich nur auf den Verkehrswert des Grundstücks ohne Bebauung.
- (4) Von der in Abs. 3 festgelegten Verkaufsbindung wird abgesehen, wenn der Erwerber das Erbbaugrundstück zu dem Verkehrswert erwirbt, der zum Zeitpunkt des Kaufvertrages festgelegt ist.

#### § 7

##### Sonstige Regelungen des Erbbaurechtsvertrages

- (1) Für den Inhalt des Erbbaurechtsvertrages gilt die Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen diesen Richtlinien und den Bestimmungen der Verordnung haben die Bestimmungen der Verordnung über das Erbbaurecht Vorrang.

...

§ 8  
Bebauungsverpflichtung

- (1) Die/Der Erwerber des Grundstückes verpflichten sich, das gekaufte Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Vertragsabschluß zu bebauen, und zwar muß das geplante Bauvorhaben abnahmefähig im Rohbau erstellt sein.
- (2) In dieser Zeit darf das Grundstück nicht verkauft oder sonstwie an einen Dritten übertragen werden.
- (3) Zur Sicherung dieses Rechts wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Bad Driburg eingetragen. Die Löschung der Rückauflassungsvormerkung erfolgt, wenn das Bauvorhaben entsprechend rohbaufertig erstellt ist.

§ 9  
Kinderspielplatzklausel

Die Erwerber des Grundstückes erklären im Grundstückskaufvertrag, daß sie mit der Errichtung eines Kinderspielplatzes in der Nähe des von ihnen erworbenen Grundstückes einverstanden sind, sofern die Stadt eine solche Planung verwirklichen möchte.

Bad Driburg, den 25.02.1997

  
.....  
Heinrich Happe  
Bürgermeister

  
.....  
Klaus Ehling  
Stadtdirektor