

Richtlinien für die Abgabe von städt. Bauplätzen

vom 09. November 1992

Inhaltsübersicht

I. VERGABE STÄDT. BAUPLÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

1. Verfahren
2. Zuteilungsgrundsätze
3. Ausnahmen

II. VERGABE STÄDT. BAUPLÄTZE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER UND GEWERBEBAUTEN

1. Verfahren
2. Zuteilungsgrundsätze

III. ALLGEM. VERKAUFSBEDINGUNGEN

1. Kaufpreis, Fälligkeit, Zinsen
2. Rechte, Zubehör, Gewährleistung
3. Besitzübergabe, Gefahr, Nutzungen, Lasten
4. Kosten und Grunderwerbsteuer
5. Vollmacht
6. Auflassung
7. Bauprogramm, Baufristen
8. Wiederkaufsrecht
9. Rücktrittsrechte
10. Vertragsstrafe (nur bei Bauplätzen für Einfamilien- und Zweifamilien-
häuser)
11. Weiterveräußerung (nur bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser)
12. Vertragsausfertigung

IV. ALLGEM. BEDINGUNGEN FÜR ERBBAURECHTE

1. Voraussetzungen für das Einräumen des Erbbaurechts
2. Dauer des Erbbaurechts, Entschädigung bei Ablauf des Erbbau-
rechts
3. Bauwerk, Baufristen, Benützungsbeschränkungen
4. Vertragsstrafe
5. Unterhaltung von Bauwerk und Anlagen
6. Besichtigungsrecht des Eigentümers
7. Vornahme von Änderungen am Bauwerk
8. Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht des Berechtigten
9. Lasten
10. Heimfall
11. Verfügungsbeschränkungen
12. Erbbauzins
13. Vorkaufsrecht
14. Ankaufsrecht
15. Ankaufsverpflichtung

16. Kosten
17. Rücktrittsrecht des Grundstückseigentümers
18. Dingliche Einigung
19. Vertragsausfertigung

Vorbemerkung

Diese Richtlinien gelten für die Vergabe städt. Bauplätze für den Wohnungsbau (Einfamilien-, Zweifamilien-, Mehrfamilienhäuser) und für Gewerbegrundstücke in der Kernstadt von Ravensburg und in den Ortschaften. Zuständig für die Vergabe sind - soweit in diesen Richtlinien nicht gesondert geregelt - die nach Hauptsatzung bzw. Geschäftsverteilungsplan zuständigen Organe bzw. Dienststellen.

I. VERGABE STÄDT. BAUPLÄTZE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

1. Verfahren

a) Öffentliche Ausschreibung

Die Vergaben städt. Bauplätze werden in der Schwäbischen Zeitung sowie in den Mitteilungsblättern der Ortschaften öffentlich bekannt gemacht.

b) Vormerkung

Die Verwaltung führt Vormerklisten, in denen Interessenten für städt. Bauplätze aufgenommen werden. Vorgemerkte Interessenten werden bei Bauplatzausschreibung von der Verwaltung angeschrieben.

c) Ausschreibungsunterlagen

Interessierte Personen erhalten von der Stadtkämmerei bzw. den Ortsverwaltungen Informationsunterlagen sowie Antragsformulare.

d) Antragsfrist

Die Verwaltung setzt das Ende der Antragsfrist fest. Die Antragsformulare sind vollständig ausgefüllt innerhalb der festgesetzten Frist bei der Verwaltung einzureichen.

Verspätet eingereichte Anträge werden nicht berücksichtigt.

2. Zuteilungsgrundsätze

Die Bauplätze werden vom Verwaltungsausschuss bzw. in den Ortschaften vom Ortschaftsrat zugeteilt. Maßgebend dabei sind diese Richtlinien, die Vergabekriterien und die vom Gemeinderat festzusetzenden Verkaufspreise.

3. Ausnahmen

Von den v. g. Verfahrens- und Zuteilungsgrundsätzen kann abgesehen werden, wenn die Abgabe einzelner Bauplätze der Wahrnehmung städt. Interessen dient (z. B. bei Tauschinteresse der Stadt); die Zustimmung zur Abgabe derartiger Bauplätze erfolgt durch das zuständige Organ der Stadt Ravensburg.

II. VERGABE STÄDT. BAUPLÄTZE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER UND GEWERBEBAUTEN

1. Verfahren

a) Vormerkung

Die Verwaltung führt Vormerklisten über Bauträger und Investoren, die an städt. Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser interessiert sind sowie über Firmen, die ein Gewerbegrundstück suchen.

b) Vergabe

Die Bauplätze werden an vorgemerkte Interessenten bzw. an Bewerber, die sich aufgrund einer Ausschreibung beworben haben, vergeben.

2. Zuteilungsgrundsätze

Die Bauplätze werden unter Wahrnehmung der städt. Interessen durch das nach der Hauptsatzung zuständige Organ vergeben.

III. ALLGEM. VERKAUFSBEDINGUNGEN

1. Kaufpreis, Fälligkeit, Zinsen

Die städt. Bauplätze werden grundsätzlich zum vom Gutachterausschuss zu ermittelnden Verkehrswert abgegeben. Der Grundstückskaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags zur Zahlung fällig; er muss am Fälligkeitstag der Stadt Ravensburg auf einem ihrer Konten zur Verfügung stehen. Nach Fälligkeit ist der ausstehende Betrag zu verzinsen. Die Höhe des Zinssatzes beträgt 5 % p. a. über den jeweiligen Bundesbankdiskontsatz. Dem Käufer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

2. Rechte, Zubehör, Gewährleistung

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel und ohne Zusicherung besonderer Eigenschaften. Die Stadt übernimmt keinerlei Gewähr für die Beschaffenheit des Baugrundes. Es ist Sache des Käufers, die für den Hochbau erforderlichen Gründungs- und sonstigen Maßnahmen zu treffen und die Aufwendungen hierfür zu tragen. Der Zustand des Kaufgegenstands ist dem Käufer bekannt.

Der Kaufgegenstand ist grundsätzlich lastenfrei dem Käufer zu übergeben.

3. Besitzübergabe, Gefahr, Nutzungen, Lasten

Der Kaufgegenstand wird am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages übergeben. Gefahr, Nutzungen und Lasten (insbesondere auch Erschließungs-, Entwässerungs- und Beiträge bzw. Anschlusskosten für Versorgungsleitungen) gehen von der Besitzübergabe an auf den Käufer über.

Die laufenden Steuern und sonstigen laufenden öffentl. Abgaben übernimmt der Käufer vom nächsten Jahresersten an.

Der Käufer sichert unwiderruflich zu, mit der Stadt Ravensburg auf deren Wunsch einen Vertrag über die Ablösung des Erschließungsbeitrags abzuschließen. Diese Ablösevereinbarung ist jedoch unabhängig vom Kaufvertrag.

4. **Kosten und Grunderwerbsteuer**

Die Kosten des Kaufvertrags und seines Vollzugs, die Vermessungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt die Stadt.

5. **Vollmacht**

Zur Auflassung, ggf. Rückauflassung bzw. zur Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung (vgl. Nr. 6) sowie für die Abgabe und Entgegennahme aller zum Vollzug dieses Vertrags notwendigen Anträge und Bewilligungen hat der Käufer dem jeweiligen gesetzlichen bzw. bevollmächtigten Vertreter der Stadt Ravensburg Vollmacht zu erteilen.

6. **Auflassung**

Die Auflassung wird nach Zahlung des Kaufpreises und ggf. nach Vorliegen des amtlichen Veränderungsnachweises erklärt. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird bewilligt. Die Antragstellung ist Sache des Käufers.

7. **Bauprogramm, Baufristen**

Für die Erstellung des Neubauvorhabens werden angemessene Termine von der Verwaltung für den spätesten Baubeginn und die Baufertigstellung festgelegt.

8. **Wiederkaufsrecht**

Die Stadt behält sich ein Wiederkaufsrecht i. S. d. §§ 497 ff BGB vor. Der Wiederkauf kommt mit der Erklärung der Stadt gegenüber dem Käufer, dass sie das Wiederkaufsrecht ausübt, zustande.

Die Stadt wird das Wiederkaufsrecht nur ausüben, wenn der Käufer

1. nach Vertragsabschluss seiner Bauverpflichtung nicht nachkommt,
2. vor vollständiger Erfüllung seiner Bauverpflichtung das Grundstück bzw. Teile davon weiterverkauft oder eine sonstige Übereignungsverpflichtung begründet oder ein Erbbaurecht bestellt.

Das Wiederkaufsrecht ist durch eine Vormerkung i. S. d. § 883 BGB im Grundbuch an erster Rangstelle zu sichern. Die Vormerkung wird gelöscht, wenn der Käufer nachweist, dass das Bauvorhaben im Rohbau erstellt ist.

Die Stadt wird mit der Vormerkung für das Wiederkaufsrecht im Rang hinter Grundpfandrechte zurücktreten, wenn sich das Kreditinstitut gegenüber der Stadt Ravensburg verpflichtet

- a) Grundpfandrechte nur entsprechend dem Baufortschritt zu valuieren,
- b) gegenüber der Stadt Ravensburg keine sonstigen Forderungen aus mit dem Käufer bestehenden Schuldverhältnissen geltend zu machen (insbesondere Bereitstellungszinsen, Disagio, Provisionen, Bearbeitungsgebühren, sonst. Nebenleistungen, Entschädigungen usw.),
- c) die unter a) und b) genannten Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Macht die Stadt von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch, so erhält der Käufer den unverzinsten Kaufpreis für das Grundstück, evtl. bezahlte Beiträge bzw. Anschlusskosten sowie den Wert der Verwendungen auf das Kaufgrundstück. Kann über den Wert der Verwendungen keine Einigung erzielt werden, so ist der durch den Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) festzustellende Verkehrswert maßgebend. Der Wiederkaufspreis ist innerhalb eines Monats nach Wiedereintragung der Stadt als Eigentümerin zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Beseitigung aller nach Vertragsabschluss ins Grundbuch eingetragenen Lasten.

9. Rücktrittsrechte

Vor Erklärung der Auflassung kann die Stadt unter denselben Bedingungen, wie in Nr. 8 aufgeführt, vom Vertrag zurücktreten; außerdem auch dann, wenn der Kaufpreis nicht vertragsgemäß gezahlt wurde. Der Käufer verpflichtet sich, die Löschung einer evtl. eingetragenen Auflassungsvormerkung (vgl. Nr. 6) zu bewilligen.

10. Vertragsstrafe (nur bei Bauplätzen für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser)

Der Käufer hat die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von 8 Jahren ab Einzug selbst zu nutzen. Innerhalb dieser Frist darf das Gebäude nicht veräußert werden.

Kommt der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, so wird eine Vertragsstrafe fällig.

Die Vertragsstrafe beträgt 20 v. H. des Verkaufspreises.

11. Weiterveräußerung (nur bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser)

Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand - zumindest teilweise - zur Weiterübertragung an private Ersterwerber, nicht an Bauträger. Hierbei sind Ravensburger Bürger bevorzugt zu berücksichtigen.

Bei der Veräußerung dürfen hinsichtlich des Grundstücksanteils nur die Selbstkosten zugrunde gelegt werden. Diese sind der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

Der Käufer ist verpflichtet, die sich aus diesen Bedingungen und aus dem Bebauungsplan ergebenden Bestimmungen und Festsetzungen oder Auflagen, die sich aus der Baugenehmigung ergeben können, wie z. B. Gemeinschaftsanlagen, Bestellung von Geh- und Fahrrechten, Energieversorgung, Gemeinschaftsantenne usw., in geeigneter Form in den Verträgen mit den künftigen Eigentümern zu regeln und ggf. dinglich sicherzustellen. Das gleiche gilt für Rechte und Belastungen unter den künftigen Eigentümern, sofern hierfür im Interesse der Gemeinschaft ein Bedürfnis besteht.

Der Käufer hat sicherzustellen, dass weitere Rechtsnachfolger der v. g. künftigen Eigentümer in gleicher Weise verpflichtet sind.

Der Käufer haftet für die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Eigentumsnachfolger wie ein selbstschuldnerischer Bürge mit der Einschränkung, dass mit vertragsgemäßer Weitergabe und Sicherung der Verpflichtung der Rechtsnachfolger allein verantwortlich wird.

12. Vertragsausfertigung

Die Verwaltung - Stadtkämmerei - legt die weiteren Einzelheiten der Kaufverträge und ggf. sich aus der Sache ergebenden Besonderheiten fest.

IV. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR ERBBAURECHTE

1. Voraussetzungen für das Einräumen des Erbaurechtes

Die Stadt gibt Bauplätze für Familienheime auch im Erbbaurecht ab. Die Quartiere, in denen Erbbaurecht möglich ist, werden vor der Ausschreibung bestimmt.

Erbbaurechte werden auf Antrag Familien bzw. Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind eingeräumt, deren Einkommen die Einkommensgrenze von § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes zuzüglich max. 20 % nicht übersteigt.

2. Dauer des Erbbaurechts, Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit seiner Eintragung im Grundbuch. Es erlischt nach 99 Jahren.

Bei Beendigung des Erbbaurechts nach Zeitablauf hat der Grundstückseigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Werts der Bauwerke und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts zu zahlen.

3. Bauwerk, Baufristen, Benützungsbeschränkungen

Der Berechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Wohngebäude einschließlich hierzu benötigter Garagen und Stellplätze zu errichten und zu haben. Die öffentlich-rechtlichen Bau- und ähnlichen Vorschriften müssen eingehalten werden.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke selbst nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

Für die Erstellung des Bauvorhabens werden Termine für den spätesten Baubeginn und die Baufertigstellung festgelegt.

Jede zweckfremde Nutzung des Grundstücks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.

4. Vertragsstrafe

Der Berechtigte hat die Hauptwohnung des zu errichtenden Wohngebäudes nach Fertigstellung zu beziehen und auf die Dauer von 8 Jahren ab Einzug selbst zu nutzen.

Kommt der Berechtigte dieser Verpflichtung nicht nach, so wird eine Vertragsstrafe fällig. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt 20 % des für die Höhe des Erbbauzinses maßgebenden Verkehrswerts.

5. Unterhaltung von Bauwerk und Anlagen

Der Berechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk samt Zubehör stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten. Anfallende Reparaturen und Erneuerungen hat er unverzüglich auf seine Kosten vorzunehmen. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Eigentümer selbst die erforderlichen Arbeiten auf Rechnung des Berechtigten durchführen lassen.

6. Besichtigungsrecht des Eigentümers

Der Eigentümer ist befugt, nach Absprache mit dem Berechtigten, das Grundstück samt Bauwerk zu besichtigen.

7. Vornahme von Änderungen am Bauwerk

Der Berechtigte darf das Bauwerk ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers nicht ganz oder teilweise abbrechen oder wesentlich verändern.

8. Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht des Berechtigten

Das Bauwerk ist vom Berechtigten zum Nennwert gegen Brand- und Elementarschäden zu versichern.

Bei Beschädigung oder Zerstörung des Bauwerks ist der Berechtigte verpflichtet, es in einer dem vorherigen Zustand entsprechenden Form wieder zu erstellen.

9. Lasten

Der Berechtigte trägt von dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monatsersten an die regelmäßig wiederkehrenden und einmaligen öffentlichen und privaten Lasten und Verpflichtungen aller Art, insbesondere Steuern, Gebühren, Abgaben, Beiträge und Anliegerleistungen des Grundstücks und des Erbbaurechts. Vorausgeleistete Beiträge und Anliegerleistungen sind vom Berechtigten zu ersetzen. Dazu gehört auch die Unterhaltung, Erneuerung und Reinigung der an das Erbbaugrundstück angrenzenden Gehwege und Randstücke im Umfang der jeweiligen gesetzlichen, satzungsmäßigen und straßenpolizeilichen Vorschriften.

10. Heimfall**1. Voraussetzungen**

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, vor Ablauf der vertraglichen Frist, die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen, wenn der Berechtigte

- mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeiträge in Rückstand ist,
- über das Vermögen des Berechtigten das Konkurs oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird,
- gegen die Regelungen in Nr. 3 (Bauwerk, Baufristen, Benützungsbefreiungen) und Nr. 11 (Verfügungsbefreiungen) verstößt,
- mit seinen Verpflichtungen nach Nr. 5 (Unterhaltung von Bauwerk und Anlagen) oder Nr. 8 (Versicherungs- und Wiederaufbaupflicht) länger als ein Jahr nach ihrem Eintritt in Verzug kommt,
- andere dingliche Rechte als Grundpfandrechte oder Reallasten ohne schriftliche Einwilligung der Stadt bestellt.

2. Entschädigung

Beim Heimfall des Erbbaurechts gewährt der Eigentümer dem Berechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Werts des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung. Vom Eigentümer für das Bauvorhaben geleistete Zuschüsse werden am Entschädigungswert abgezogen.

3. Vertragsstrafe
Bei Vorliegen einer der den Heimfallanspruch begründenden Voraussetzungen kann der Eigentümer neben dem Erbbauzins den gleichen Betrag als Vertragsstrafe geltend machen.

11. Verfügungsbeschränkung

Der Berechtigte bedarf der schriftlichen Einwilligung des Eigentümers zur Veräußerung oder zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sowie Reallasten und Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.

12. Erbbauzins

Der Erbbauzins beträgt jährlich 4 % aus dem Verkehrswert, den der Gemeinderat für die Abgabe der Bauplätze festlegt (vgl. III Nr.1). Der Erbbauzins ist vierteljährlich am 02.01., 01.04., 01.07. und 01.10. jeden Jahres im Voraus zu bezahlen.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist für den Erbbauzins sind vom Tage nach der Fälligkeit an Verzugszinsen zu bezahlen. Die Höhe des Zinssatzes beträgt 5 % p. a. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz.

Zur Sicherung des Anspruchs des Eigentümers auf Erbbauzinsen wird eine das Erbbaurecht belastende Reallast an erster Rangstelle bestellt.

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Erbbauzins entsprechend dem vom Statistischen Landesamt festgestellten Lebenshaltungskostenindex angepasst wird, jedoch erst, wenn der v. g. Index sich um mehr als 10 Prozentpunkte nach oben oder unten verändert hat.

13. Vorkaufsrecht

Der Eigentümer räumt dem Berechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaugrundstück ein.

14. Ankaufsrecht

Der Eigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein Ankaufsrecht an dem Erbbaugrundstück ein. Dieses Ankaufsrecht ist auf 15 Jahre nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch befristet; danach ist es erloschen.

Der Kaufpreis beträgt 90 % des Verkehrswerts des unerschlossenen Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts. Der Wert des Erbbaurechts bleibt hierbei außer Betracht, darf also vom Bodenwert nicht abgezogen werden.

Der Verkehrswert wird durch den örtlichen Gutachterausschuss festgesetzt.

Bei einem Erwerb des Erbbaugrundstücks in Ausübung des Ankaufsrechts wird die Eigennutzung des Gebäudes (sh. Nr. 4) im Kaufvertrag festgeschrieben (Restlaufzeit).

15. Ankaufsverpflichtung

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer, das Erbbaugrundstück zu erwerben, sofern der Grundstückseigentümer ein entsprechendes Verlangen an ihn richtet.

Der Grundstückseigentümer kann dieses Verlangen frühestens 15 Jahre und spätestens 20 Jahre nach Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an den Berechtigten richten.
Stellt der Grundstückseigentümer dieses Verlangen nicht innerhalb des v. g. Zeitraums, so erlischt die Ankaufsverpflichtung.

16. Kosten

Die Kosten des Erbbaurechtsvertrages und seines Vollzugs sowie die Vermessungskosten hat der Berechtigte allein zu tragen, ebenso die Grunderwerbsteuer.

17. Rücktrittsrecht des Grundstückseigentümers

Der Eigentümer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn vor der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch eine der Voraussetzungen eintritt, unter denen er den Heimfall verlangen könnte. Für den Rücktritt gelten die Bestimmungen der §§ 346 ff BGB.

18. Dingliche Einigung

Die dingliche Einigung wird erklärt, sobald der Veränderungsnachweis des Staatl. Vermessungsamts vorliegt.
Bei bereits vermessenen Grundstücken wird die dingliche Einigung sofort erklärt.

19. Vertragsausfertigung

Die Verwaltung - Stadtkämmerei - ist beauftragt, die weiteren Einzelheiten der Erbbaurechtsverträge und ggf. sich aus der Sache ergebenden Besonderheiten festzulegen.