

Richtlinien

für die Abgabe von gemeindeeigenen Bauplätzen im Gebiet Römerweg

Mit Beschluss vom 25.06.2013 hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach an der Fils folgende Richtlinien aufgestellt:

1. Übersteigt die Zahl der Bewerber die Zahl der vorhandenen Bauplätze, ist für die Bewerberauswahl folgendes Punktesystem anzuwenden:

Wohndauer in Reichenbach:

über	1 Jahr	1 Punkt
über	2 Jahre	2 Punkte
über	3 Jahre	3 Punkte
über	4 Jahre	4 Punkte
über	5 Jahre	5 Punkte

Arbeitsdauer in Reichenbach an der Fils (mindestens 50 % einer Vollzeitstelle)
(gleichgestellt Gewerbebetrieb oder freie Tätigkeit)

über	1 Jahr	1 Punkt
über	2 Jahre	2 Punkte
über	3 Jahre	3 Punkte
über	4 Jahre	4 Punkte

Kinderzahl (Kinder im eigenen Haushalt unter 18 Jahren):

1	Kind	2 Punkte
2	Kinder	4 Punkte
3 und mehr Kinder		6 Punkte

Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhalten Vorrang bei der Vergabe der gemeindeeigenen Bauplätze. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

2. Ein Bauplatz soll nur abgegeben werden an Bewerber, die das zu erstellende Gebäude nach Fertigstellung mindestens 10 Jahre selbst bewohnen.
Ein Rechtsanspruch auf Abgabe eines Bauplatzes besteht nicht.
3. Die Finanzierung des Bauvorhabens muss vor der endgültigen Zusage rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Ein entsprechender Nachweis ist vor dem Abschluss eines Kaufvertrages vorzulegen.
4. Der Kaufpreis beträgt für das südliche kleinere Grundstück 460 €/m² und für das nördlich größere Grundstück 440 €/m².

5. Im Kaufpreis nach Ziffer 4 sind die Vermessungs- und Vermarktungskosten, sowie die Anliegerbeiträge (Erschließungsbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Ausgleichsbeiträge nach §§ 135a-135c BauGB) bereits enthalten. Der Erwerber hat jedoch die Kosten für Hausanschlussleitungen für Kanal und Wasser, soweit sie nicht satzungsgemäß im entsprechenden Anliegerbeitrag enthalten sind, zusätzlich zu übernehmen. Anpassungen an den bestehenden öffentlichen Straßenraum für Grundstückszufahrten hat der Erwerber ebenso wie die Mehrkosten bzw. die Anschlusskosten für die Versorgung des Grundstücks durch andere Versorgungsträger (z.B. ENBW Regional AG, Telekom u.a.) in vollem Umfang zu übernehmen.
6. Der Kaufpreis und die sonstigen Ersätze sind beim Abschluss des Kaufvertrags innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig. Für den Fall des Verzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 8 v. H. jährlich erhoben.
7. Bauplätze werden nur abgegeben unter der Bedingung, dass spätestens innerhalb von 2 Jahren, gerechnet vom Abschluss des Kaufvertrages an, das Grundstück mit einem Wohngebäude überbaut wird (Fertigstellung). Die baurechtlichen Vorschriften und sonstigen von der Gemeinde gestellten baulichen Bedingungen sind dabei zu beachten. Bauwerke, die nicht der Zweckbestimmung des Kaufvertrages entsprechen, sind nicht zugelassen, insbesondere keine Verkaufs- oder andere Erwerbsgeschäfte.
8. Die Gemeinde behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufgrundstücks i. S. v. §§ 497 ff BGB vor, wenn
 - a) der Käufer oder einer der Käufer die Zahlungen einstellt und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Grundstück eingeleitet werden oder über das Vermögen des Käufers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
 - b) die Baubefristung und die Baubedingungen nicht eingehalten werden (*Ziffer 7*);
 - c) das Kaufgrundstück binnen 10 Jahren nach Fertigstellung des Hauses weiterverkauft oder auf sonstige Weise die Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten begründet wird.

Der etwa noch rückständige Kaufpreis ist in diesen Fällen vom Zeitpunkt des Eintritts vorstehender Bedingungen zu einem Zinssatz zu verzinsen, der 7 % im Jahr über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank liegt.
Für die Rückübertragung des Eigentums gelten im Übrigen die §§ 497 ff BGB.

Zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf Rückübertragung ist im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht zu vereinbaren. Dieses Wiederkaufsrecht ist durch eine Vormerkung nach §§ 883 ff BGB im Grundbuch zu sichern.

Die Gemeinde kann außer dem Rückübertragungsanspruch in dem Kaufvertrag auch für den Fall einer Verletzung der in diesen Richtlinien genannten Bedingungen eine Nachvergütung ausbedingen. Diese Nachvergütung beträgt 20 % des Kaufpreises. Zur Sicherung dieser Nachvergütung kann gleichzeitig mit dem Eigentumsübertrag eine Sicherheitshypothek in das Grundbuch eingetragen werden.

9. Für die Vormerkung gemäß Ziffer 8 bewilligt die Gemeinde den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Rangrücktritt. Zur Bewilligung des Rangrücktritts ist der Bürgermeister ermächtigt.

10. Die Gemeinde behält sich das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag im Sinne von § 327 BGB vor, wenn der Kaufpreis oder die sonstigen Kostenersätze nicht rechtzeitig oder nicht vollständig entrichtet werden (Ziffer 4-6).
11. Sämtliche aus Anlass der Abgabe des Bauplatzes entstehenden Kosten und Nebenkosten hat der Erwerber zu tragen. Dazu rechnen auch eventuell erforderliche weitere Vermessungs- und Vermarkungskosten, die nicht mit dem Kaufpreis (*Ziffer 4*) abgegolten sind.
12. Der Bauplatzerwerber hat für sich und seine Rechtsnachfolger die entsprechenden Baulasten und Grunddienstbarkeiten für Grenzbauten, gemeinsame Zugänge und private und öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu übernehmen, soweit dies nach dem Bebauungsplan und für die Erschließung erforderlich ist. Soweit es zur Durchführung des bebauungsplanmäßigen Bauvorhabens erforderlich ist, haben die Bauplatzerwerber die Benutzung ihrer Grundstücke durch die Nachbarn im zumutbaren Rahmen zu dulden. Etwaige Böschungen sind entsprechend dem Bebauungsplan auf den Baugrundstücken anzulegen. Dasselbe gilt für Zäune und Mauern. Zäune auf Grundstücksgrenzen an öffentlichen Straßen sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Reichenbach an der Fils, 26.06.2013

Richter
Bürgermeister