

Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung (BIG)

- Eigenbetrieb der Stadt Blomberg –

RICHTLINIEN

Für die Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel-
u. Reihenhäusern gem. Beschluss des Rates der Stadt Blomberg vom
20.12.2000,

zuletzt geändert durch den Beschluss des Rates der Stadt Blomberg vom
22.06.2005

Präambel:

Die Stadt Blomberg stellt sich ihrer kommunalen Aufgabe zur Förderung des Wohnungsbaus.

Zur Erreichung dieses Zieles werden geeignete, im Eigentum der Stadt befindliche
Flächen erschlossen und zu angemessenen Preisen an bauwillige Interessenten
veräußert. Im Regelfall handelt es sich hierbei um die Bebauung mit selbst genutzten
Familienheimen.

Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ist
ebenso sicherzustellen wie der Erhalt eines günstigen Preisniveaus, um
die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise zu fördern.

Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden und um Spekulationen mit kommunalen
Baugrundstücken entgegen zu wirken, hat sich die Stadt Blomberg die nachfolgenden
Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken gegeben.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sind folgende Kriterien zu beachten:

I. Bewerberauswahl:

1.

Baugrundstücke der Stadt Blomberg werden grundsätzlich nur an natürliche Personen
zur Errichtung eines selbst genutzten Familienheimes nach Maßgabe des jeweiligen
Bebauungsplanes veräußert.

Der/die BewerberInnen müssen hierzu ihren ersten Wohnsitz bzw. Arbeitsplatz seit
sechs Monaten in Blomberg haben.

Gegenüber Mitbewerbern werden solche BewerberInnen bevorzugt, die sowohl ihren
Wohnsitz als auch ihren Arbeitsplatz in Blomberg haben.
Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen in geeigneter Form zu erbringen.

Die Rangfolge gleichberechtigter BewerberInnen bestimmt ausnahmslos der Zeitpunkt der Bewerbung.

2.

Sofern Ehepartner, in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Personen oder in sonstiger Gemeinschaft dauernd lebende Personen gemeinsam den auf Erwerb eines Baugrundstücks gerichteten Antrag stellen, reicht es aus, wenn ein Antragsteller eine der Voraussetzungen nach Ziffer 1 erfüllt.

3.

Sofern der/die BewerberInnen weder ihren Arbeitsplatz noch ihren Wohnsitz im Gebiet der Stadt Blomberg begründen, wird im Einzelfall der Werksausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung nach billigem Ermessen entscheiden, ob von den Voraussetzungen nach Ziffer 1 abgewichen werden kann.

4.

Der Werksausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung kann durch Beschluss für einzelne Baugebiete der Stadt Blomberg Ausnahmen zulassen und im Einzelfall von der obigen Bewerberauswahl absehen, sofern grundsätzliche Betrachtungsweisen, wie z.B. Fragen der Bevölkerungsversorgung und -struktur, sowie infrastrukturelle Vorgaben (z. B. der Auslastungsgrad von Schulen und Kindergärten) dieses erfordern. Hierzu zählen insbesondere Flächenkontingentierungen sowie auch eine Quotenregelung für auswärtige Bewerber.

II. Berücksichtigung von BewerberInnen mit vorhandenem Grundeigentum

1.

BewerberInnen, die bereits in Vorjahren von der Stadt Blomberg ein Baugrundstück für Zwecke der Bebauung mit einem selbst genutzten Familienheim nach Maßgabe des jeweiligen Bebauungsplanes erworben haben, sind grundsätzlich von dem Erwerb eines weiteren städtischen Baugrundstücks ausgeschlossen.

2.

Sofern BewerberInnen bereits in Vorjahren von der Stadt Blomberg ein Baugrundstück für Zwecke der Errichtung eines selbst genutzten Familienheimes nach Maßgabe des Bebauungsplanes erworben haben, wird im Einzelfall der Werksausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung nach billigem Ermessen entscheiden, ob aus Ausnahmegründen eine erneute Antragstellung zugelassen werden kann.

Als Ausnahmegründe gelten insbesondere:

- die Anzahl der im Haushalt des/der AntragstellerIn lebenden Familienmitglieder hat sich seit dem Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung eines städtischen Baugrundstücks erhöht (z.B. durch Kinder) und der vorhandene Wohnraum ist nicht ausreichend.
- der/die AntragstellerInnen beabsichtigen aus Gründen des Einzelfalls behindertengerecht zu bauen.
- der/die AntragstellerInnen stellen Grundstücke für die Erschließung von weiterem Baugelände zu angemessenem Preis im Tauschwege zur Verfügung.

III. Grundstücksübertragung

Die Besitz- u. Eigentumsübertragung von städtischen Baugrundstücken an BewerberInnen erfolgt auf der Grundlage der in diesen Richtlinien genannten wesentlichen Vertragsbedingungen durch notarielle Grundstückskaufverträge. Die Ausgabe von Erbbaurechten ist ausgeschlossen.

IV. Allgemeine Vertragsbedingungen

1.

Kaufpreisregelung:

Für städtische Baugrundstücke wird vor der Vergabe für die einzelnen zusammenhängenden Baugebiete vom Werksausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung der Basiskaufpreis festgelegt.

Innerhalb eines Baugebietes können je nach Lage der Grundstücke Kaufpreiszonen gebildet werden.

2.

Erschließungskosten / Kostenerstattungsbeiträge:

Neben dem Kaufpreis zahlt die Kaufpartei für die auf das Baugrundstück entfallenden Erschließungskosten einen Erschließungskostenbeitrag nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung und Festsetzung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Blomberg in der jeweils gültigen Fassung.

Die Erschließungskostenbeiträge können in Form von Vorausleistungen im Rahmen des Grundstückskaufvertrages oder durch Abschluss von öffentlich-rechtlichen Ablöseverträgen erhoben werden.

Soweit vertraglich festgelegte Erschließungsbeiträge als Vorausleistungen bezeichnet werden, ist die Teileinrichtung bzw. sind alle Teileinrichtungen einer Erschließungsanlage noch nicht endgültig hergestellt. Die Kaufpartei hat davon auszugehen,

dass die endgültige Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen nach endgültiger Herstellung der Teileinrichtung bzw. aller Teileinrichtungen der Erschließungsanlage durch die Stadt Blomberg erfolgt.

Neben dem Kaufpreis zahlt die Kaufpartei für die auf das Baugrundstück entfallenden Kostenerstattungsbeiträge einen Kostenerstattungsbeitrag nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Satzung über die Erhebung und Festsetzung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Blomberg in der jeweils gültigen Fassung.

Die Kostenerstattungsbeiträge können in Form von Vorausleistungen im Rahmen des Grundstückskaufvertrages oder durch Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen erhoben werden.

Soweit vertraglich festgelegte Kostenerstattungsbeiträge als Vorausleistungen bezeichnet werden ist die Ausgleichsmaßnahme oder die dem Baugebiet planungsrechtlich zurechenbare Ausgleichsfläche noch nicht endgültig hergestellt. Die Kaufpartei hat davon auszugehen, dass die endgültige Veranlagung zu Kostenerstattungsbeiträgen nach endgültiger Herstellung der dem Baugebiet zurechenbaren Ausgleichsflächen durch die Stadt Blomberg erfolgt.

3.

Kaufpreisfälligkeit:

Der Gesamtkaufpreis (inkl. Vorausleistungen auf Erschließungskosten u. Kostenerstattungsbeiträge) ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar innerhalb vier Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, auf das Konto der Blomberger Immobilien- u. Grundstücksverwaltung.

Die Frist ist gewahrt, wenn der Gesamtbetrag innerhalb des bezeichneten Zeitraumes dem Konto der BIG gutgeschrieben worden ist.

Bei Überschreitung des Zahlungszieles ist der zu zahlende Betrag mit 5 % über dem Basiszinssatz der EZB (Europäische Zentralbank) seit dem Tage des Vertragsabschlusses zu verzinsen.

Werden die Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge durch Ablöseverträge angefordert, so hat die Zahlung dieser Beträge vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu erfolgen.

4.

Versorgungsleitungen:

Die Kosten für den Anschluss an die Versorgungsleitungen sind nach Maßgabe der entsprechenden Ortssatzungen bzw. Versorgungsbedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu leisten.

Die Kaufpartei wird verpflichtet, die auf oder in dem Grundstück vorhandenen oder gegebenenfalls zu verlegenden Versorgungsleitungen (z.B. Wasser- u. Abwasser, Strom- und Fernmeldeanlagen) zu dulden und auch die Eintragung von Dienstbarkeiten

für die Errichtung und Unterhaltung solcher Anlagen zugunsten der Berechtigten zu bewilligen.

Die Kaufpartei gestattet der Stadt Blomberg die entschädigungslose Anlegung von An- u. Abböschungen sowie Einschnittsböschungen auf dem Baugrundstück im Zuge des Baues von Erschließungsstraßen.

5.

Übergabe:

Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Mit diesem Tage gehen die Gefahr, die Vorteile und die Lasten auf die Kaufpartei über. Eine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit oder bestimmte Eigenschaften des Grundstücks wird nicht übernommen.

Die Übertragung des Eigentums erfolgt frei von eingetragenen Belastungen im Grundbuch.

Die Kaufpartei erkennt durch seine Unterschrift unter den Grundstückskaufvertrag an, dass sämtliche in der Katasterkarte eingezeichneten Grenzsteine vorhanden sind. Sollten nach Vertragsabschluss Grenzsteine verloren gehen, versetzt oder sonst in Mitleidenschaft gezogen werden, so ist es das Recht und die Pflicht der Kaufpartei, entsprechende Ansprüche selbst gegenüber dem schädigenden Dritten geltend zu machen.

6.

Bebauungsverpflichtung:

I. unbebautes Grundstück

a).

Der Käufer verpflichtet sich, den erworbenen Bauplatz nicht in unbebautem Zustand zu veräußern. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist eine Vertragsstrafe zu leisten.

Die Vertragsstrafe beziffert sich in einem solchen Fall auf den durch Weiterverkauf erzielten Mehrerlös; mindestens jedoch auf einen Betrag in Höhe des mit der Stadt Blomberg vereinbarten Kaufpreises (ohne Erschließungskostenbeiträge). Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

b).

Der Käufer verpflichtet sich weiter, das Baugrundstück innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, mit einem bezugsfertigen und selbst genutzten Wohnhaus nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu versehen. Der Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung- bleibt das Recht vorbehalten, von dem Grundstückskaufvertrag zurückzutreten, falls diese Verpflichtung nicht erfüllt wird.

In diesem Fall ist die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltungsberechtigt, die kosten- und steuernfreie Rückauflassung des Baugrundstücks lastenfrem und in dem ursprünglichen Zustand zum Einstandspreis (ohne Verzinsung) zu verlangen.

Die Sicherung dieses Anspruchs auf Rückauflassung erfolgt durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs.

Die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung- verpflichtet sich, den zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Eintragungen in Abt. III. den Vorrang vor der Rückauflassungsvormerkung einzuräumen und die Löschung der Rückauflassungsvormerkung nach Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Wohngebäudes zu bewilligen.

II. bebautes Grundstück

Für den Fall, dass das Grundstück innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwar bebaut worden ist, es sich hierbei allerdings nicht um ein bezugsfertiges Wohnhaus handelt (bspw. nur Rohbau u./o. nur Garagen od. ähnliche bauliche Anlagen), ist die Stadt Blomberg –Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung berechtigt, gegenüber der Kaufpartei die Fortsetzung u. Fertigstellung der vertragsgerechten Baumassnahme innerhalb eines Zeitraumes von weiteren 4 Monaten nach Ablauf der vereinbarten Bebauungsfrist zu verlangen.

Für den Fall, dass das Grundstück auch nach Ablauf der genannten Nachfrist von 4 Monaten nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus nach Maßgabe des Bebauungsplanes fertig gestellt worden ist, ist die Stadt Blomberg –Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung berechtigt, die Einstellung der Baumassnahmen auf dem Baugrundstück sowie die kosten- und steuernfreie Rückauflassung des Baugrundstücks zum Einstandspreis (ohne Verzinsung) zu verlangen.

Übt die Stadt Blomberg den Anspruch auf Rückauflassung aus, so vergütet sie 70 % des Wertes, den die auf dem Kaufgrundstück errichteten Bauwerke (Rohbau des Wohnhauses u./o. Garagen) zur Zeit der Rückübertragung haben.

Sonstige bauliche Anlagen werden nicht entschädigt. Dieses gilt auch für die zur Zeit der Rückübertragung auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Anpflanzungen, Bodenverbesserungen o.ä.

Übernimmt die Stadt Blomberg eingetragene Schulden, so sind diese auf die Vergütung anzurechnen. Einigen sich die Vertragsparteien über den Vergütungsbetrag nicht, so soll ein Schiedsgutachten der zuständigen Bezirksregierung entscheidend sein. Das Schiedsgutachten ist auch für die Gerichte bindend, es sei denn, dass es offenbar unbillig ist.

Die Sicherung dieses Anspruchs auf Rückauflassung erfolgt durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs.

7.

Kosten / Grunderwerbssteuer

Die Kosten des Grundstückskaufvertrages einschl. seiner Durchführung sowie die anfallende Grunderwerbssteuer gehen zu Lasten der Kaufpartei.

V. Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben nachweislich falsche Angaben der BewerberInnen zu der Vergabe eines städtischen Baugrundstücks geführt, ist die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- u. Grundstücksverwaltung- berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 40% des Gesamtpreises zu erheben.

VI. Werkleitung

Die Werkleitung der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung ist berechtigt, im Rahmen der durch Werksatzung geregelten Wertgrenzen Grundstückskaufverträge unter Beachtung der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken mit den BewerberInnen abzuschließen.

Die Werkleitung hat den Werksausschuss über die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge zeitnah zu unterrichten.

Alle nicht von diesen Richtlinien erfassten Grundstücksgeschäfte sind dem Werksausschuss vorzulegen.

VII. Ausnahmeregelung

Der Werksausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung kann im Rahmen seiner Zuständigkeiten in besonderen und begründeten Fällen durch Beschluss von den Richtlinien abweichen.

VIII. Schlussbestimmungen

Abschnitt IV der Richtlinien (allgemeine Vertragsbedingungen) sind Grundbestandteil der im Einzelfall privatrechtlich abzuschließenden notariellen Grundstückskaufverträge. Die Stadt Blomberg/BIG unterliegt insofern den Bestimmungen des Gesetzes über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)
Die Richtlinien über die Vergabe von städtischen Baugrundstücken treten am 01. Januar 2001 in Kraft.