

Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung (BIG)

- Eigenbetrieb der Stadt Blomberg –

RICHTLINIEN

für die Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel- u. Ketten-/Reihenhäusern gem. Beschluss des Rates der Stadt Blomberg vom 20.12.2000, geändert durch den Beschluss des Rates der Stadt Blomberg vom 22.06.2005

zuletzt geändert durch den Beschluss des Rates der Stadt Blomberg vom
30.03.2023

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.

Die Bewerber* müssen hierzu einen Wohnsitz bzw. Arbeitsplatz in Blomberg vorweisen.

Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen in geeigneter Form zu erbringen.

Die Rangfolge gleichberechtigter Bewerber* 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 die Bewerber* weder ihren Arbeitsplatz noch ihren Wohnsitz im Gebiet der Stadt Blomberg begründen, wird im Einzelfall der Betriebsausschuss der Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung nach billigem Ermessen entscheiden, ob von den Voraussetzungen nach Ziffer 1 abgewichen werden kann.

4.

Der Betriebsausschuss 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 Bewerber* mit vorhandenem Grundeigentum

1.

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

2.

Sofern Bewerber* 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 Betriebsausschuss 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 der Antragsteller* lebenden Familienmitglieder hat sich seit dem Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung eines städtischen Baugrundstückes erhöht (z. B. durch Kinder) und der vorhandene Wohnraum ist nicht ausreichend;
- die Antragsteller* beabsichtigen aus Gründen des Einzelfalls behindertengerecht zu bauen;
- die Antragsteller* stellen Grundstücke für die Erschließung von weiterem Baugelände zu einem angemessenen Preis im Tauschwege zur Verfügung.
- die Antragsteller* verpflichten sich zur Veräußerung des vormals erworbenen Baugrundstücks. Die Begründung eines Erbbaurechtgrundstücks ist dabei ausgeschlossen.

III. Grundstücksübertragung

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

Der Betriebsausschuss der Blomberger Immobilien – und Grundstücksverwaltung kann durch Beschluss für einzelne Baugebiete der Stadt Blomberg Ausnahmen in Bezug auf die Begründung und Ausgabe städtischer Erbbaurechte zulassen.

IV. Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Kaufpreisregelung

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

Innerhalb eines Baugebietes können je nach Lage der Grundstücke sowie zulässiger Geschossigkeit der Bebauung verschiedene Kaufpreiszonen gebildet werden.

2. Erschließungskosten/Kostenerstattungsbeträge

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 Kostenerstattungsbeträge einen Kostenerstattungsbeitrag nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. der Satzung über die Erhebung und Festsetzung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Blomberg in der jeweils gültigen Fassung.

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

Soweit vertraglich festgelegte Kostenerstattungsbeträge 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 Kostenerstattungsbeträgen nach endgültiger

Herstellung der dem Baugebiet zurechenbaren Ausgleichsflächen durch die Stadt Blomberg erfolgt.

3. Kaufpreisfälligkeit

Der Gesamtpreis (inkl. Vorausleistungen auf Erschließungskosten u. Kostenerstattungsbeträgen) ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar innerhalb vier Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, auf das Konto der Blomberger Immobilien- und 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 % Punkten über dem Basiszinssatz der EZB (Europäische Zentralbank) seit dem Tage des Vertragsabschlusses zu verzinsen. Dieser wird jeweils zum 01.01. und 01.07. eines Kalenderjahres angepasst.

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 ihre Unterschrift unter dem 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)

Die Kaufpartei verpflichtet sich, den erworbenen Bauplatz nicht im unbebauten 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)

Die Kaufpartei 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 sowie zur Anzeige des Erstwohnsitzes im Bürgerbüro der Stadt Blomberg. Der Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – bleibt das Recht vorbehalten, von dem Grundstückskaufvertrag zurückzutreten, falls diese Verpflichtungen nicht erfüllt werden.

In diesem Fall ist die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – berechtigt, die kosten- und steuerfreie Rückauflassung des Baugrundstücks lastenfrei 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 Grundbuches.

Die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – verpflichtet sich, den zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Eintragungen in Abt. III des Grundbuches 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) bzw. die Anzeige des Erstwohnsitzes im Bürgerbüro der Stadt Blomberg verblieben ist, ist die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – berechtigt, gegenüber der Kaufpartei die Fortsetzung und Fertigstellung der vertragsgerechten Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von weiteren 4 Monaten nach Ablauf der vereinbarten Bebauungsfrist zu verlangen.

Für den Fall, dass die Kaufpartei ihren vorgenannten vertraglichen Verpflichtungen auch nach Ablauf der genannten Nachfrist von 4 Monaten nicht nachgekommen ist, ist die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – berechtigt, die Einstellung der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück sowie die kosten- und steuerfreie 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 etc.

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 der unter Ziffer I. genannten Rückauflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuches.

III. Rückübertragung

Die Kaufpartei verpflichtet sich, den erworbenen Bauplatz im bebauten Zustand nicht vor Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss 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 aus Grund- & Boden; mindestens jedoch auf einen Betrag in Höhe des mit der Stadt Blomberg vereinbarten Kaufpreises (ohne Erschließungskostenbeiträge). Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen ist die Übertragung in gerader Linie (z.B. Kinder) sowie Ehepartner* bzw. eingetragene Lebenspartner*.

7. Kosten, Grunderwerbsteuer

Die Kosten des Grundstückskaufvertrages einschließlich seiner Durchführung sowie die anfallende Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Kaufpartei.

V. Vertragsstrafe bei falschen Angaben

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

VI. Betriebsleitung

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

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

VII. Ausnahmeregelung

Der Betriebsausschuss 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 Kostenerstattungs-, Erschließungskostenverträge etc. sowie des notariellen Grundstückskaufvertrages.

Die Stadt Blomberg – Blomberger Immobilien- und Grundstücksverwaltung – unterliegt insofern den Bestimmungen des Gesetzes über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz).

Diese Richtlinien über die Vergabe von städtischen Baugrundstücken ersetzt die zuletzt verabschiedete Fassung vom 22. Juni 2005.