

Richtlinien über die Vergabe gemeindlicher Bauplätze

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 14. März 1995 folgende Richtlinien beschlossen:

01. Bauland ist kein beliebig vermehrbares Gut. Daher ist es vorrangige Aufgabe der Gemeinde, durch eine gerechte Vergabe der gemeindlichen Bauplätze in erster Linie den örtlichen Bedarf zu berücksichtigen.

02. Deshalb werden Bauplätze nur an solche Bewerber/innen veräußert, die eidesstattlich versichern, daß sie, ihr Ehegatte/in oder ihre Kinder innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Jahr, in dem über die Vergabe entschieden wird, weder Grund-, Wohn- bzw. Teileigentum, Bauland, Bauerwartungsland (soweit es nicht der Gemeinde zum Tausch zur Verfügung gestellt wird) noch ein Erbbaurecht besessen haben und mindestens 18 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Roßdorf wohnen oder wohnten und der Tag der Abmeldung nicht mehr als 10 Jahre zurückliegt.

Die eidesstattliche Versicherung ist jeweils rechtzeitig vor der Beschlußfassung der Gemeindevertretung und im Grundstückskaufvertrag abzugeben.

Ist die Zahl der örtlichen Bauplatzinteressenten kleiner als das Bauplatzangebot, erfolgt die Vergabe in Abweichung vom vorstehenden Absatz¹ nach der Reihenfolge der Ortsansässigkeitsdauer (Hauptwohnsitz).²

03. Sollte die Zahl der örtlichen Bauplatzinteressenten größer sein als das Bauplatzangebot, werden erstens solche Interessenten berücksichtigt, die der Gemeinde anderweitig Tauschgelände in den Gemarkungen Roßdorf und Gundershausen zur Verrechnung anbieten. An zweiter Stelle werden Familien mit Kindern unter 14 Jahren berücksichtigt.

Im übrigen erfolgt die Vergabe durch Losentscheid.

04. In alle Kaufverträge sind folgende Bedingungen aufzunehmen:

a) Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 3 Jahren, gerechnet vom Tag des Vertragsabschlusses an, ein Wohnhaus mit höchstens zwei abgeschlossenen Wohnungen bezugsfertig zu errichten. Eine Wohnung ist vom Käufer zu beziehen, die eventuell vorhandene zweite Wohnung ist zu vermieten.

Der Verkäuferin steht das Recht des Wiederkaufs zu, wenn der Käufer dieser Bauverpflichtung nicht fristgerecht nachgekommen ist oder aber das Grundstück in unbebautem Zustand weiter veräußert. Als unbebauter Zustand gilt auch, wenn nicht bezugsfertige Gebäude errichtet wurden.

Als Wiederkaufpreis gilt der in der Vertragsurkunde vereinbarte Kaufpreis ohne Zinsen.

Die Kosten und die Grunderwerbsteuer, die bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen, gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Für bereits errichtete Baulichkeiten ist eine Entschädigung zu zahlen, deren Höhe für beide Teile verbindlich durch das zuständige Ortsgericht festzusetzen ist. Eine Entschädigung für Aufwuchs wird nicht geleistet.

b) Der Käufer verpflichtet sich der Bürgerlichen Gemeinde Roßdorf gegenüber, bei einer Weiterveräußerung des in dieser Urkunde erworbenen Grundstücks, Teilen davon oder auch ideellen Miteigentumsanteilen, auch durch Schenkung oder Übergabe, sowie bei einer Vermietung der eigenen Wohnung, und zwar innerhalb 20 Jahre vom Abschluß dieses Vertrages an gerechnet, an die Bürgerliche Gemeinde Roßdorf den Differenzbetrag zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten

Kaufpreis für den Grund und Boden und dem bei einer Weiterveräußerung gültigen Verkehrswert des Grund und Bodens zu zahlen.

Verstößt der Käufer gegen die Verpflichtung, auf dem erworbenen Grundstück ein Wohnhaus mit nicht mehr als 2 abgeschlossenen Wohnungen zu errichten, hat er der Gemeinde Roßdorf unverzüglich nach Anforderung den Differenzbetrag zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden und dem dann gültigen Verkehrswert des Grund und Bodens zuzüglich eines Aufschlages von 100 % des Differenzbetrages zu zahlen.

Der Verkehrswert ist für beide Teile verbindlich durch den Gutachterausschuß beim Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg festzusetzen.

c) Die unter Ziffer 4 b) 1. Absatz stehende Vereinbarung ist ausgeschlossen bei einer Weiterveräußerung (auch Schenkung und Übergabe) durch den Eigentümer an seinen Ehegatten, seine Kinder oder Enkelkinder.

d) Das Wiederkaufsrecht (Ziffer 4 a) wird durch Eintragen einer Auflassungsvormerkung und die Nachzahlungsverpflichtung (Ziffer 4b) durch eine Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe des dreifachen Betrages des in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreises im Grundbuch an dem Kaufgrundstück zu Gunsten der Gemeinde Roßdorf dinglich abgesichert.

Die bürgerliche Gemeinde Roßdorf wird Grundpfandrechten, die zur Finanzierung und zur Bebauung des Kaufgrundstückes verwendet werden, den Vorrang vor dieser Vormerkung und der Höchstbetragssicherungshypothek nebst den üblichen Zinsen und Nebenleistungen einräumen; Voraussetzung hierfür ist, daß sich der Darlehnsgeber verpflichtet, die zweckentsprechende Verwendung der Darlehen zu überwachen. Rangvorbehalt wird bewilligt und beantragt, wobei der amtierende Notar ermächtigt wird, diesen Antrag nur dann bei dem Grundbuchamt zu stellen, wenn die Gemeinde schriftlich bestätigt hat, daß die Voraussetzung nach Ziffer 4 a) gegeben ist.

e) Beträgt der Kaufpreis für Grundstücke bis zu 50% des Bodenrichtwertes, ändern sich die Ziffern 4 a) 1. Absatz und 4 b) 2. Absatz wie folgt:

Ziffer 04. a) 1. Absatz wird durch folgenden Wortlaut ersetzt: Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von 3 Jahren, gerechnet vom Tag des Vertragsabschlusses an, ein Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen bezugsfertig zu errichten, eine Wohnung selbst zu beziehen und eine Wohnung zu vermieten. Der Käufer verpflichtet sich ferner, eine dieser baulich abgeschlossenen Wohnungen ausschließlich Einwohnern/innen, die in der Gemeinde Roßdorf seit mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder waren, für die Dauer von mindestens 10 Jahren zu vermieten. Die Vermietung der durch den Käufer nicht selbst bezogenen Wohnungen an Roßdörfen Einwohner/innen muß spätestens 12 Monate nach dem Bezug der vom Käufer selbst genutzten Wohnung durch den Käufer gegenüber der Bürgerlichen Gemeinde Roßdorf nachgewiesen werden. Bei der Vermietung darf höchstens die nachgewiesene Kostenmiete verlangt bzw. vereinbart werden. Eine Mieterhöhung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen zulässig, jedoch höchstens bis zur Kostenmiete. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand nach pflichtgemäßen Ermessen.

¹beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.1997

²beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.09.1996

Ziffer 04. b) 2. Absatz wird durch folgenden Wortlaut ersetzt: Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück ein Wohnhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen zu errichten. Verstößt er dagegen, hat er der Gemeinde Roßdorf unverzüglich nach Anforderung den Differenzbetrag zwischen dem in dieser Urkunde vereinbarten Kaufpreis für den Grund und Boden und dem dann gültigen Verkehrswert des Grund und Bodens zuzüglich eines Aufschlages von 100% des Differenzbetrages zu zahlen.³

05. Die Aufteilung des erworbenen Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bürgerlichen Gemeinde Roßdorf.

a) Erfüllt der Ehepartner eines Grundstückskäufers die Voraussetzungen nach Ziffer 2 erster Absatz nicht, kann er dennoch auf Wunsch des Grundstückskäufers bei der Beurkundung als Miteigentümer im Kaufvertrag aufgenommen werden.⁴

b) Vorstehende Vereinbarungen (Ziffer 4 und 5) gelten auch bei Begründung von Wohnungseigentum.

c) Der Käufer verpflichtet sich vorstehende Vereinbarungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

06. Die Ziffern 2, 4 b) und c)⁵ dieser Richtlinien finden keine Anwendung für Grundstücke, die zum Verkehrswert (Höchstwert) veräußert werden. Die Richtlinien finden insgesamt keine Anwendung bei der Veräußerung von ideellen Miteigentumsanteilen.

07. Abweichungen von diesen Richtlinien sind, mit Ausnahme solcher nach Ziffer 04 a) ausdrücklich von der Gemeindevertretung zu beschließen. Über Ausnahmen nach Ziffer 04 a) entscheidet der Gemeindevorstand nach pflichtgemäßem Ermessen.⁶

Roßdorf, den 14. März 1995
Für den Gemeindevorstand
Jakoubek, Bürgermeister

³ beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.05.1995

⁴ beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.1997

⁵ beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.1997

⁶ beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.05.1995