

Richtlinien

der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler für die Bewertung und Veräußerung unbebauter und bebauter städtischer Grundstücke und die Einräumung von Erbbaurechten vom 01.03.1988 in der Fassung vom 08.10.1998

A) Bewertung

I. Vor dem Verkauf von Grundstücken sowie der Einräumung von Erbbaurechten ist der Verkehrswert der Grundstücke zu ermitteln.

1. Für **unbebaute** Grundstücke gilt die Bodenrichtwertkarte des Katasteramtes Bad Neuenahr-Ahrweiler. In Baulandumlegungsverfahren sind die vom Umlegungsausschuss festgelegten Werte anzuhalten.
2. Für **bebaute** Grundstücke - oder in Zweifelsfällen - wird die Bewertung durch den Gutachterausschuss beim Katasteramt Bad Neuenahr-Ahrweiler zugrunde gelegt.

II. Aus Gründen

- der Wirtschaftsförderung,
- des Städtebaus,
- der Förderung des sozialen Wohnungsbaus,
- der Förderung von Sozialeinrichtungen sowie
- der Förderung von Einrichtungen, die im Interesse der Stadt liegen,

kann in Einzelfällen ein Kaufpreis bzw. ein Erbbauzins festgesetzt werden, der von einem geminderten Verkehrswert ausgeht.

III. Bei der Vergabe von Erbbaurechten ist ein Erbbauzins in Höhe von 4 % anzuhalten.

B) Veräußerung

I. **Ausschreibung**

1. Der beabsichtigte Verkauf bebauter oder bebaubarer städtischer Grundstücke sowie die beabsichtigte Einräumung eines Erbbaurechtes an solchen Grundstücken sind grundsätzlich öffentlich auszuschreiben.
2. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung entscheidet der Stadtrat.

II. **Auswahlkriterien**

1. Sollen Wohnbaugrundstücke nach einer öffentlichen Ausschreibung veräußert oder Erbbaurechte an solchen Grundstücken eingeräumt werden, so sollen bevorzugt berücksichtigt werden:

- a) Bewerber, an deren Berücksichtigung die Stadt ein besonderes Interesse besitzt (z. B. Veräußerung im Wege des Tausches von Grundstücken, die für die Durchführung städtischer Planungen benötigt werden oder Fälle, für die eine Verpflichtung der Stadt zur Bereitstellung von Baugrundstücken aus Verträgen oder aus Gründen der Sanierung besteht).
- b) Bewerber, die noch kein Grundeigentum besitzen oder - bei Grundstücken, die zum Bau von Eigenheimen vorgesehen sind - Bewerber, die noch kein Grundeigentum besitzen oder das geplante Eigenheim selbst bewohnen wollen.
- c) Bewerber, die besondere persönliche Gründe für eine Berücksichtigung geltend machen können:

- Kinderreiche Familien

Als kinderreich gelten Familien mit drei oder mehr Kindern, die nach § 32 Abs. 4 bis 7 des Einkommensteuergesetzes berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 Zweites Wohnungsbaugesetz).

- Familien mit einem schwerbehinderten Angehörigen

Familien, in denen der Antragsteller, dessen Ehegatte oder ein Kind schwerbehindert im Sinne von § 1 Schwerbehindertengesetz ist.

- Junge Familien

Junge Familien sind Ehepaare ohne Kinder oder mit ein oder zwei Kindern, bei denen keiner der Ehegatten im Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat (§ 26 Abs. 2 Zweites Wohnungsbaugesetz).

- Alleinstehende Elternteile mit Kindern

Alleinstehende Elternteile mit mindestens einem Kind, wenn der Antragsteller im Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und ihm die Personensorge obliegt.

- d) Bewerber aus der Stadt.

Als Bewerber aus der Stadt gilt, wer

- in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Hauptwohnsitz hat,
- aus Bad Neuenahr-Ahrweiler gebürtig ist oder länger als fünf Jahre in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Wohnsitz hatte und wieder zurückkehren will,
- in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Arbeitsplatz hat und deswegen in die Stadt ziehen will.

2. Bebaute Grundstücke sind den bisherigen Mietern zunächst zum Kauf anzubieten.

III. Auflagen

1. Mit dem auf dem Grundstück vorgesehenen Bauvorhaben ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren - vom notariellen Vertragsdatum an gerechnet - zu beginnen.
2. Erwerber bzw. Erbbauberechtigte dürfen das Grundstück oder Teilflächen des Grundstücks mindestens zehn Jahre - vom notariellen Vertragsdatum an gerechnet - nicht weiterveräußern.
3. Zur Sicherung der Auflage zu 1. wird der Stadt ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht bzw. ein Heimfallrecht jeweils mit Rangvorbehalt eingeräumt.
4. Die Stadt wird von dem Erwerber zugleich für seine Erben unwiderruflich bevollmächtigt, die Rückübertragung bzw. das Heimfallrecht an sich selbst vorzunehmen.
5. Einzutragende Belastungen bedürfen der Zustimmung der Stadtverwaltung.
6. In den Erbbauverträgen ist stets eine Wertsicherungsklausel aufzunehmen.
7. Bei Nichterfüllung der Auflage zu 1. treten nachstehende Folgen ein:
 - a) Rückübertragung auf die Stadt zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis.
 - b) Keine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises.
 - c) Bei Rückübertragung bzw. Ausübung des Heimfallrechtes gehen alle Kosten, Gebühren und Steuern zu Lasten des ursprünglichen Erwerbers.
8. Bei Nichterfüllung der Auflage zu 2 sind Erwerber bzw. Erbbauberechtigte verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 30 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises bzw. im Falle des Erbbaurechtes von 50 % des der Berechnung des Erbbauzinses zugrunde liegenden Grundstückspreises zu zahlen.

Die Entschädigungssumme reduziert sich ab dem auf den ursprünglichen Kaufvertrag folgenden 01.01. des übernächsten Jahres um jeweils 10 %.

Bei einer Veräußerung nur eines Teiles eines Anwesens - z. B. aus einer Eigentumswohnanlage sollen eine oder mehrere Wohnungen veräußert werden - errechnet sich der Entschädigungsbetrag außerdem nach dem Verhältnis des verkauften Anteiles zum Gesamtobjekt.

Die Entschädigungsbeträge sind durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.

C) Speziell: Vergabe von Gewerbegrundstücken

I. Auflagen

1. Mit dem auf dem Grundstück vorgesehenen Bauvorhaben ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren - vom notariellen Vertragsdatum an gerechnet - zu beginnen.
2. Die Bebauung hat ausschließlich nach den von der Bauverwaltung genehmigten Plänen zu erfolgen.

3. Die betriebliche Nutzung ist innerhalb einer Frist von fünf Jahren - vom notariellen Vertragsdatum an gerechnet - aufzunehmen.
4. Die Außenanlagen sind innerhalb einer Frist von fünf Jahren - vom notariellen Vertragsdatum an gerechnet - herzustellen.
5. Zur Sicherung der Auflage zu 1. wird der Stadt ein dinglich gesichertes Rückkaufrecht mit Rangvorbehalt eingeräumt.
6. Die Stadt wird von dem Erwerber unwiderruflich bevollmächtigt, die Rückübertragung an sich selbst vorzunehmen.
7. Einzutragende Belastungen bedürfen der Zustimmung der Stadtverwaltung.

II. Bei Nichterfüllen der Bauauflage zu 1. treten nachstehende Folgen ein:

1. Rückübertragung auf die Stadt zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis.
2. Keine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises.
3. Bei Rückübertragung gehen alle Kosten, Gebühren und Steuern zu Lasten des ursprünglichen Erwerbers.

III. Bei Nichterfüllen der Bauauflage zu 3. ist der Erwerber verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 50 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag ist durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.

IV. Bei Nichterfüllen der Auflage zu 4. ist der Erwerber verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 30 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag ist durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.

V. In den Fällen, in denen bereits angesiedelte Unternehmen zur Erweiterung ihres bestehenden Betriebes städtische Grundstücksflächen hinzuerwerben, diese aber aus betriebswirtschaftlichen Gründen vorläufig nicht bebauen wollen, ist vertraglich eine Frist von zehn Jahren festzulegen, in welcher der erworbene Grundbesitz nicht ohne Zustimmung der Stadt veräußert werden kann.

D) In-Kraft-Treten

Diese Richtlinien treten am 08.10.1998 in Kraft.