

### Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen

#### Allgemeines

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal vom **18. Dezember 2000** sind für die Gemeinde Buchenbach nur Wohnbauflächen ausgewiesen, die der Befriedigung des Eigenbedarfs zu dienen haben. Eine Zuwachsrate wurde der Gemeinde Buchenbach im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch die übergeordnete Planung versagt. Dadurch soll ein organisches Wachstum, das dem natürlichen Zuwachs der Bevölkerung und dem inneren Bedarf entspricht, gewährleistet werden. Der innere Bedarf wird vorwiegend durch den üblichen Wohnnutzungsbedarf und durch die Verbesserung der Wohnverhältnisse begründet. Auch um Grundstücksspekulationen zu verhindern, machte die Gemeinde von der ihr zustehenden Planungshoheit nach dem Baugesetzbuch Gebrauch. Der Gemeinderat fasste den Grundsatbeschluss, Bebauungspläne nur noch für solche Flächen aufzustellen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. **Im Einzelfall kann der Gemeinderat entscheiden, dass durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch auf dem zu beplanenden Grundstücksareal eine Verfügungsberechtigung durch die Gemeinde anstatt des Eigentums gegeben ist. Die Details sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem(n) Eigentümer(n) nach dem Baugesetzbuch zu klären.**

Die Gemeinde Buchenbach will damit ihrer Verpflichtung gemäß § 89 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nachkommen, nach der der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland zu angemessenen Preisen möglichen Bauherren in Eigentum oder in Erbbaurecht überlassen werden sollen. Außer der Verpflichtung, aus eigenem Grundbesitz Bauland oder Austauschland zur Verfügung zu stellen, haben die Gemeinden darüber hinaus die Aufgabe, geeignete Baugrundstücke, namentlich für den Familienheimbau, zu beschaffen. Die gesetzlichen Vorgaben gehen davon aus, dass die Finanzierung des Wohnungsbaues in erster Linie dem Bund und den Ländern obliegt, während die Baulandbeschaffung als vorwiegend kommunale Aufgabe angesehen wird.

Die Gemeinde Buchenbach hat sich daher folgende Grundsätze für den Verkauf von gemeindlichen Bauplätzen gegeben:

Der Gemeinderat behält sich die Einzelentscheidung über jede einzelne Bauplatzvergabe vor. Soweit von den nachfolgenden Grundsätzen im Einzelfall abgewichen werden soll, hat darüber der Gemeinderat zu beschließen. Selbst die Erfüllung aller Kriterien der Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen begründet keinen Rechtsanspruch für einen Bewerber.

#### I. Verkauf eines Grundstückes

Für den Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde Buchenbach gelten die folgenden Voraussetzungen:

- 1.1 Der Käufer sollte seit mindestens drei Jahren in Buchenbach mit Hauptwohnsitz gemeldet sein und tatsächlich in Buchenbach wohnen;

- 1.2 oder: der Bewerber in Buchenbach, Falkensteig, Unteribental oder Wagensteig geboren oder aufgewachsen ist und sein Wegzug durch Heirat, Beruf oder mangelhafte Wohnung in Buchenbach bedingt war;
- 1.3 oder: der Bewerber sollte seinen Arbeitsplatz seit mindestens drei Jahren in Buchenbach haben.
- 1.4 Der Bewerber darf außerdem in den letzten 20 Jahren keinen baureifen Grundbesitz (bebaute oder bebaubare Grundstücke oder Haus) gehabt haben.
- 1.5 In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Verkauf wegen Erbauseinandersetzung, Firmengründung, zu kleines Hausgrundstück oder ähnliches) kann der Gemeinderat eine Ausnahme von 1.4 erteilen.

Eine Eigentumswohnung zählt nicht als baureifer Grundbesitz. Die Eigentümer von Eigentumswohnungen sind jedoch – bei Vorliegen sonst gleicher Voraussetzungen – nachrangig im Verhältnis zu jenen zu behandeln, die bisher kein Eigentum in der Gemeinde hatten.

- 1.6 Der Bewerber muss volljährig sein.
- 1.7 Bei sonst gleichen Voraussetzungen werden zur Vergabe von Bauplätzen folgende Prioritäten zu Grunde gelegt:
  - Bewerber mit Kindern
  - Bewerber mit zu pflegenden Eltern/Kindern oder Geschwistern.
- 1.8 Der Bewerber muss sich verpflichten, das künftige, auf dem Baugrundstück errichtete Eigenheim für zehn Jahre selbst zu bewohnen. Ziehen der Bewerber und seine Familie vor Ablauf dieser Frist aus, vermieten oder verkaufen sie das Grundstück samt Eigenheim, so steht der Gemeinde ein Ankaufs- bzw. Wiederverkaufsrecht (§ 497 ff BGB) zu. Als Grundstückskaufpreis gilt der Verkaufspreis als vereinbart. Eine Berücksichtigung der Wertsteigerung oder eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Der Ankaufspreis für das Gebäude bestimmt sich nach der Schätzung des Gutachterausschusses beim Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal.
- 1.9 Der Bewerber muss sich verpflichten, innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluss ein Eigenheim zu erstellen und zu beziehen. Verstößt der Bewerber gegen diese Verpflichtung, so hat die Gemeinde das Recht zum Wiederkauf. Wiederkaufspreis für das Grundstück ist der vereinbarte Kaufpreis (ohne Verzinsung). Soweit das Grundstück teilweise oder insgesamt bebaut ist, hat die Gemeinde für die errichteten Bauteile den vom Gutachterausschuss geschätzten Preis zu zahlen.
- 1.10 Soweit der Gemeinde ein Ankaufs- oder Wiederkaufsrecht eingeräumt ist, kann die Gemeinde wahlweise einen Zuschlag auf den Grundstückspreis verlangen. Dieser errechnet sich nach dem Wert des Grundstückes zum Zeitpunkt der möglichen Ausübung des Ankaufs- oder Wiederkaufsrechtes abzüglich des ursprünglichen Verkaufspreises. Das An- oder Wiederkaufsrecht wird durch die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung im Grundbuch, im Range hinter Grundschulden oder Hypotheken für Baudarlehen, lastend auf dem von der Gemeinde verkauften Grundstück, gesichert.

## II Erbbaurecht

- 2.1 Bewerber können das Grundstück in Form eines Erbbaurechts erhalten, wenn die Einkommensgrenze nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz nicht überschritten werden. Details werden im Einzelfall festgelegt.
- 2.2 Der Erbbauzins wird mit 4 % des Grundstückswertes festgelegt. Der Grundstückswert ist im Erbbauvertrag festzulegen.
- 2.3 Dem Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit eingeräumt, das Grundstück zu erwerben. Beim Erwerb des Grundstücks sind die Verpflichtungen der Ziffern 1.8 und 1.9 zu übernehmen.
- 2.4 Familien mit Kindern unter 18 Jahren werden in den ersten sieben Jahren des Erbbaurechts Ermäßigungen gewährt, und zwar

ein Kind	20 %
zwei Kinder	40 %
drei Kinder	60%
vier Kinder und mehr	80%

Kinder, die während des Ermäßigungszeitraumes geboren werden, können für die Restlaufzeit des Ermäßigungszeitraumes mit jeweils 20 % berücksichtigt werden, bis 80 % Ermäßigung erreicht ist.

Kinder, die bei Beginn des Ermäßigungszeitraumes bereits das achtzehnte Lebensjahr vollendet haben, sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Vollenden Kinder während des Ermäßigungszeitraumes von sieben Jahren das achtzehnte Lebensjahr, so wird diesem Umstand bereits bei der Einräumung der Ermäßigung durch Verkürzung des Ermäßigungszeitraumes oder durch Verminderung des Ermäßigungssatzes Rechnung getragen.

- 2.5 Die Ziffern 1.1 bis 1.10 gelten entsprechend.

## III. Auswahl der Grundstücke

- 3.1 Die Gemeinde **behält sich vor**, die Baugrundstücke abschnittsweise vergeben, um einen sinnvollen Erschließungs- und Bauablauf zu erreichen.

## IV. Inkrafttreten

- 4.1 Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01. September 2016 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 16. Dezember 2013 außer Kraft.

Buchenbach, den 11. Juli 2016

gez. Harald Reinhard M.A.  
Bürgermeister