

Rahmenbedingungen zur Ausweisung von Neubaugebieten in Ammerbuch

Ziele:

- Schaffung von Flächen für Wohnraum
- Sicherstellung einer zeitnahen Nutzung und Bebauung (Vermeidung privater „Enkelbauplätze“)
- hohe Verfahrenssicherheit: kein Erbringen von planerischen Vorleistungen durch die Gemeinde vor dem Erwerb der Grundstücke
- Kostentragung der Baureifmachung sowohl durch die Eigentümer als auch die Gemeinde
- Win-Win-Verfahren für alle Beteiligten (Gemeinde und Eigentümer profitieren beide sowohl finanziell vom Wertzuwachs als auch von den entstehenden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung)

Grundsätze und Rahmenbedingungen:

1. Aufkauf der Grundstücke

1.1 Grunderwerb durch die Gemeinde

Die Gemeinde erwirbt sämtliche Flächen innerhalb eines künftigen Plangebietes zu einem erhöhten landwirtschaftlichen Preis von 5,00 € / m².

Die im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug der Kaufverträge anfallenden Kosten (insbesondere notarielle Beurkundung, Grunderwerbsteuer, Vermessung) trägt zunächst die Gemeinde.

Sie werden bei der Ermittlung des Wertzuwachses bei der Kostenpauschale zur Baureifmachung berücksichtigt, so dass sie schlussendlich je zur Hälfte von den Grundstückseigentümern sowie von der Gemeinde getragen werden.

1.2 Überplanung des Gebiets

Mit der Überplanung des Gebietes wird erst begonnen, wenn die Gemeinde im Besitz aller erforderlichen Grundstücke innerhalb des Gebietes ist.

Sofern dies nicht der Fall ist, wird das Gebiet mittelfristig nicht mehr weiter verfolgt.

1.3 Wertzuwachs

Aus der Baulandentwicklung ergibt sich für die Flächen ein Wertzuwachs.

Dieser steht nach Bereinigung um den Flächenabzug und um die Kosten der Baureifmachung je zur Hälfte den Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu.

Die Berechnung pro Quadratmeter Einwurfsfläche erfolgt folgendermaßen:

	Beispielzahlen!
vergleichbarer Bodenwert unerschlossen pro m ² Baugrundstück	170,00 €
- monetär bewerteter Flächenabzug (30%)	51,00 €
- Kosten für die Baureifmachung (pauschal)	18,00 €
= bereinigter Wert pro m ² Baugebietsfläche	101,00 €
- Bauerwartungslandpreis	17,00 €
= bereinigter Wertzuwachs	84,00 €
davon hälftiger Anteil Gemeinde	42,00 €
hälftiger Anteil Eigentümer	42,00 €
Gesamtbetrag für die Eigentümer (Bauerwartungslandpreis + hälftiger Wertzuwachs)	59,00 €

Der vergleichbare Bodenwert unerschlossen wird für jedes Baugebiet im Anschluss an die Überplanung noch einmal aktuell durch den Gutachterausschuss festgelegt. Bei der Berechnung des Wertzuwachses wird jedoch mindestens der vergleichbare Bodenwert unerschlossen vom November 2016 zugrunde gelegt, so dass ein evtl. eintretender Preisverfall nicht zulasten der Grundstückseigentümer geht. Die Erschließungskosten sind im vergleichbaren Bodenwert unerschlossen nicht enthalten.

Der Flächenabzug beträgt für jedes Baugebiet pauschal 30% und wird für die Berechnung des Wertzuwachses monetär bewertet.

Die Kosten der Baureifmachung enthalten sämtliche Kosten, die für die Entwicklung der Baugebiete im Aufkaufmodell anfallen, z.B. Kosten für Planungen, Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen, Vermessung oder Grunderwerb (Grunderwerbsteuer, Notarkosten).

Es wird eine identische Kostenpauschale von 18,00 €/m² für alle Baugebiete angesetzt.

Nachdem der Gutachterausschuss im Anschluss an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan den vergleichbaren Bodenwert unerschlossen der neuen Bauplätze festgelegt hat, stellt der Gemeinderat auf dieser Grundlage formell den Wertzuwachs fest.

1.4 Nachzahlungsverpflichtung zugunsten der Verkäufer

Sobald die Erwerbsflächen in den nächsten 15 Jahren durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind, erfolgt eine Kaufpreisnachzahlung durch die Gemeinde.

Die Nachzahlung erfolgt auf den Bauerwartungslandpreis und den hälftigen Wertzuwachs.

Die Nachzahlung erfolgt 3 Monate nach Ausweisung der Erwerbsflächen als Bauland durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan.

1.5 Rücktrittsrecht

Die Verkäufer erhalten ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass nach 10 Jahren kein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden konnte. Die Gemeinde behält sich kein Rücktrittsrecht vor.

Der Rücktritt kann ab Eintritt der Rücktrittsbedingung zwei Jahre lang ausgeübt werden.

Beim Rücktritt ist der bereits gezahlte Kaufpreis zurückzuzahlen, alle weiteren Kosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer) übernimmt die Gemeinde.

2. Rückerwerb von Baugrundstücken

2.1 Rückerwerbsanspruch

Die Eigentümer von Einwurfsgrundstücken erhalten die Möglichkeit, Baugrundstücke von der Gemeinde zurück zu erwerben.

Dabei haben Eigentümer oder Eigentumsgemeinschaften in Abhängigkeit von der Größe der Einwurfsfläche gemeinsam Anspruch auf den Erwerb von bis zu maximal drei Bauplätzen nach folgender Staffelung:

Größe der Einwurfsfläche	max. Zahl der Bauplätze im Zuge des Rückerwerbs
bis zu 499 m ²	0 Bauplätze
500 – 1.199 m ²	1 Bauplatz
1.200 – 1.899 m ²	2 Bauplätze
mehr als 1.900 m ²	3 Bauplätze

Grundlage für den Rükckerwerbsanspruch sind Größe und Zuschnitte der einzelnen Grundstücke zum 01.10.2016.

Wenn sich Eigentümer von Einwurfsgrundstücken zusammenschließen wollen, können sie ebenfalls entsprechend der Gesamtgröße ihrer Einwurfsflächen einen Rükckerwerbsanspruch erhalten. Die Rükckerwerbsansprüche können analog den Regelungen zum gemeindlichen Vorkaufsrecht auch auf eine verwandte oder verschwägerte Person übertragen werden und gelten auch für die Rechtsnachfolger.

Die Rükckerwerbsansprüche werden im Rahmen der Kaufverträge zum Aufkauf der Grundstücke schuldrechtlich abgesichert.

Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt in enger Abstimmung mit den Erwerbsberechtigten spätestens nach dem Satzungsbeschluss für den jeweiligen Bebauungsplan.

Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Größe oder Lage des Bauplatzes, insbesondere z.B. im Verhältnis zur Einwurfsfläche. Wünsche zur Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) können aber bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Baugrundstücke werden zum vom Gutachterausschuss festgelegten vergleichbaren Bodenwert unerschlossen zzgl. der Erschließungskosten zurück erworben. Dabei werden die vollen dem Gebiet zuzurechnenden Erschließungskosten umgelegt und abgelöst.

Die Rükckerwerber tragen die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Kaufverträge im Zuge des Rükckerwerbs müssen spätestens 6 Monate nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde abgeschlossen werden. Die Aufforderung der Gemeinde kann nicht vor Bestandskraft des Bebauungsplans erfolgen.

2.2 Bauverpflichtung

Beim Erwerb der Bauplätze im Zuge des Rükckerwerbs wird eine Bauverpflichtung vereinbart, die mit einer Rückübertragungsvormerkung für die Gemeinde im Grundbuch abgesichert wird.

Die Frist der Bauverpflichtung beträgt für alle Baugrundstücke fünf Jahre.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung kann die Gemeinde das Baugrundstück zu dem Kaufpreis zurück erwerben, zu dem sie es veräußert hat. Die im Zusammenhang mit der Rückübertragung anfallenden Nebenkosten trägt der Erwerber, der die Bauverpflichtung nicht erfüllt hat.

2.3 Weiterveräußerung von Bauplätzen

Wer einen Bauplatz im Zuge des Rückerwerbs von der Gemeinde erworben hat, darf diesen auch vor Erfüllung der Bauverpflichtung am freien Markt weiterkaufen.

Die Bauverpflichtung verlängert sich hierdurch jedoch nicht, sie ist im Grundbuch gesichert und vertraglich an den neuen Erwerber weiterzugeben.

Stand: 13.02.2019