

Richtlinien

zum Bodenordnungsverfahren in Neubaugebieten, zum Verkauf von Grundstücken und zur Bestellung von Erbbaurechten - vom 05.10.1995 in der Fassung vom 07.05.1998 (Änderung Ziff. 2.4.1.2 und 2.4.1.5).

1. Bodenordnung

1.1 Ankaufspreis für die Bodenbevorratung

- 1.1.1 Der Ankauf von Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als künftige Wohnbau-, Industrie- und Gewerbegebiete dargestellt sind, erfolgt zu höchstens 70 % des Preises, zu dem die Stadt auch Baugrundstücke erschließungsbeitragspflichtig veräußert.
- 1.1.2 Unbebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan nicht als Bauland dargestellt sind, werden bis zu einem Preis angekauft, der den zweifachen Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch) nicht überschreitet.
- 1.1.3 für bebaute Grundstücke wird der Preis auf der Grundlage eines Gutachtens des Gutachterausschusses frei ausgehandelt.

1.2 Durchführung der Bodenordnung

- 1.2.1 Bei der Entscheidung gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt der Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zur Mitwirkung nach den folgenden Vorgaben eine entscheidende Bedeutung zu.
- 1.2.2 Ein Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird in der Regel nur dann vorliegen, wenn die Grundstückseigentümer ihre Bereitschaft erklären, den im folgenden beschriebenen „anderen“ Verteilungsmaßstab im Sinne des § 56 Abs. 2 BauGB anzuerkennen. Erst nach Vorliegen entsprechender Bereitschaftserklärungen sollen Planungs- und Bodenordnungsarbeiten begonnen werden.
- 1.2.3 Die Verteilung erfolgt im Sinne einer Flächenumlegung, wobei ein Flächenabzug von 50 % vorgenommen wird. Der dabei über einen Flächenbeitrag von 30 % hinausgehende Prozentsatz bis zu 20 % wird entschädigt. Als Entschädigung werden 50 % des unter Ziffer 1.1.1 genannten niedrigsten städtischen Verkaufspreises gezahlt, der für das jeweilige Umlegungs- bzw. Baugebiet festgesetzt ist.
- 1.2.4 Ist der Eigentümer bereit, mehr als 50 % seines Grundstücks abzutreten, jedoch nicht das gesamte Grundstück oder kann im Umlegungsverfahren die tatsächliche Zuteilung nicht ganz zu 50 % erfolgen, so werden die einen Flächenbeitrag von 30 % übersteigenden Flächen zu einem gestaffelten Preis angekauft. Der Ankaufspreis in DM/qm errechnet sich durch Multiplikation des Prozentsatzes des tatsächlichen Flächenabzugs mit dem unter Ziffer 1.2.3 genannten Veräußerungspreis.
- 1.2.5 Übersteigt die tatsächliche Zuteilung im Umlegungsverfahren 50 % der ursprünglichen Grundstücksfläche, so werden diese Mehrzuteilungen mit den unter Ziffer 1.2.3 genannten Veräußerungspreisen ausgeglichen.

2. Grundstücksverkäufe

2.1 Bauplatzbewerberliste

- 2.1.0 Die städtischen Bauplätze werden unter Zugrundelegung einer Bewerberliste zu den nachfolgend genannten Bedingungen vergeben.
- 2.1.1 Nach Abarbeitung der bestehenden Vormerkliste führt die Verwaltung künftig getrennt nach Baugebieten eine Bewerberliste. Die Eintragungen in diese Listen sind erst nach Beschlußfassung über die Umlegung möglich. Der Zeitpunkt, ab dem eine Eintragung in die Bewerberliste möglich ist, wird öffentlich bekanntgemacht.
- 2.1.2 Die Eintragung in die Bewerberliste erfolgt in der Reihenfolge der Bewerbungen. Sie wird jährlich, spätestens bei Grundstücksveräußerung nach den Kriterien der Ziffer 2.2 geordnet.
- 2.1.3 Durch die Eintragung in die Bewerberliste entsteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes
- 2.1.4 Bewerber werden von der Liste gestrichen, wenn Sie zwei Mal einen angebotenen Bauplatz abgelehnt haben oder ihr Anrecht aus anderen Gründen entfallen ist. Die Bewerber werden schriftlich von der Streichung unterrichtet.
- 2.1.5 Die Voraussetzungen zum Erwerb eines Bauplatzes werden hinsichtlich Grundvermögen und Wohnsitz vor der Zuteilung nochmals überprüft.
- 2.1.6 Zur Aufnahme in die Bewerberlist haben die Antragsteller nachzuweisen, daß
- 2.1.6.1 sie volljährig sind
- 2.1.6.2 ihr ständiger Wohnsitz seit mindestens fünf Jahren Dieburg ist oder
- 2.1.6.3 ihre ständige berufliche Tätigkeit seit mindestens fünf Jahren in Dieburg ausgeübt wird oder
- 2.1.6.4 sie seit Geburt in Dieburg gemeldet und nicht länger als zehn Jahre abwesend waren
- 2.1.6.5 sie keine Eigentumswohnung, kein bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen, daran mitbeteiligt sind oder in den letzten 15 Jahren besessen haben
- 2.1.6.6 sie in den nächsten 15 Jahren keine Aussicht auf Übertragung von Grundvermögen nach Ziffer 2.1.6.5 haben. Diese Aussicht besteht in der Regel dann, wenn neben dem eigengenutzten Wohnhaus oder Eigentumswohnung bzw. zur Eigennutzung vorgesehenen Bauplatz der Eltern weiteres Grundvermögen nach Ziffer 2.1.6.5 vorhanden ist.

Übersteigt die Kinderzahl die Anzahl der Liegenschaften, die wohnlich genutzt bzw. einer Wohnbebauung zugeführt werden können, so sind diese Kinder in die Bewerberliste aufzunehmen, sofern die Geschwister auf eine Bewerbung verzichten.

- 2.1.6.7 das Familieneinkommen 120.000,00 DM bzw. 150.000,00 DM sofern zwei Kinder unter 18 Jahren zum Haushalt zählen, nicht überschritten wird.
- 2.1.7 Die in Ziffer 2.1.6.5 und 2.1.6.6 genannten Voraussetzungen gelten in gleicher Weise für Ehegatten und sonstige mitbeteiligte Antragsteller
- 2.1.8 Über Ausnahmen und Abweichungen von den Regelungen unter 2.1 entscheidet der Magistrat.

2.2 Zuteilung

- 2.2.1 Die Reihenfolge der Grundstückszuteilung wird nach Ablauf des Jahres festgestellt, in dem die Bewerbung erfolgt.

Maßgebend für die Rangfolge sind die persönlichen Verhältnisse der Bewerber.

Es werden bewertet:

- 2.2.1.1 Familien oder Alleinerziehende mit Kindern zum Zeitpunkt der Bewerbung

für jedes Kind unter 18 Jahren 20 Punkte

für jedes Kind unter 12 Jahren 30 Punkte.

- 2.2.1.2 Für jedes behinderte Kind, für weitere schwerbehinderte Familienmitglieder (100% Behinderung) sowie pflegebedürftige Familienmitglieder (Antragsteller Ehegatte und Kinder) der Pflegeklasse 3 weitere 10 Punkte.

- 2.2.1.3 Familieneinkommen jährlich bis

70.000,00 DM 30 Punkte

71.000,00 DM 29 Punkte

72.000,00 DM 28 Punkte

97.000,00 DM 3 Punkte

98.000,00 DM 2 Punkte

99.000,00 DM 1 Punkt

100.000,00 DM 0 Punkte

120.000,00 DM 0 Punkte

150.000,00 DM bei mindestens 2 Kindern
unter 18 Jahren 0 Punkte

- 2.2.1.4 Bewerber, deren ständiger Wohnsitz mehr als 5 Jahre ununterbrochen in Dieburg ist, erhalten für jedes weitere Jahr 1 Punkt. Maximal sind 30 Punkte möglich. Bei Ehegatten und gleichgestellten Partnern zählt jeweils nur die Wohnsitzdauer des am längsten ansässigen Partners.

- 2.2.1.5 Der Bewerber mit der höheren Punktezahl erhält Vorrang. Bei Punktegleichheit ent-

scheidet der Zeitpunkt der Bewerbung, ansonsten das Los.

2.2.2 Von der Zuteilung eines Bauplatzes sind ausgeschlossen: Bewerber, deren Familienbruttoeinkommen 120.000,00 DM zum Zeitpunkt der Zuteilung jährlich übersteigt und Bewerber, die Bruttoeinkünfte aus Kapitalvermögen von mehr als 10.000,00 DM jährlich erzielen. Ausgenommen von der Regelung nach Satz 1 sind Bewerber mit einem Jahreseinkommen von max. 150.000,00 DM in deren Haushalt 2 Kinder unter 18 Jahren leben.

2.2.3 Als Einkommensnachweis sind jeweils die letzten Lohn- bzw. Einkommenssteuerbescheide aller Familienmitglieder vorzulegen, die Einkünfte bzw. Lohn erzielen.

2.3 Kaufpreis, Kosten und Gebühren

2.3.1 Der Kaufpreis wird von der Stadtverordnetenversammlung jeweils für ein Bau-, Sanierungs-, Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt.

2.3.2 Er wird sofort nach Umschreibung im Grundbuch, spätestens jedoch acht Wochen nach Kaufabschluß, in einer Summe fällig.

2.3.3 In begründeten Fällen kann der Kaufpreis entsprechend der Dienstanweisung über die Stundung städtischer Forderungen gestundet werden.

2.3.4 Notar- und Grundbuchkosten, sowie die Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen.

2.4 Sicherung von Grund und Boden

2.4.1 Wertausgleich für Wohnbaugrundstücke

2.4.1.1 Die Stadt ist daran interessiert, daß der Käufer das erworbene Eigentum behält und daraus keine finanziellen Vorteile zieht.

Um Spekulationsgewinne auszuschließen, wird die nach Ziffer 2.4.1.2 evtl. fällige Kaufpreiszahlung im Fall eines Verkaufs grundbuchmäßig abgesichert.

2.4.1.2 Bei einer Veräußerung des bebauten Grundstückes innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ist eine Kaufpreiszahlung zu zahlen.

Sie beträgt pro Quadratmeter:

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zum Zeitpunkt des Verkaufs des Bauplatzes durch die Stadt abzüglich des zum gleichen Zeitpunkt geltenden bzw. gezahlten städtischen Verkaufspreises.

2.4.1.3 Die Zuzahlung ist fällig binnen eines Monats nach Abschluß eines entsprechenden Kauf- oder Verpflichtungsvertrages oder der Rechtskraft eines Zuschlagbeschlusses in einem Zwangsversteigerungsverfahren, jedoch spätestens vor Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

- 2.4.1.4 Einem Verkauf, ganz oder in Teilen, real oder ideell, steht gleich der Eigentumsübergang in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren durch Zuschlag, sowie eine Veräußerung durch Konkursverwalter, Testamentsvollstrecker, Nachlaßverwalter, gleichgültig ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Wege einer gemischten Schenkung.
- 2.4.1.5 Als Weiterveräußerung gilt grundsätzlich nicht der Eigentumsübergang an Ehegatten oder Kinder. Diese müssen jedoch die Verpflichtung nach Ziffer 2.4.1.2 übernehmen.
- 2.4.2 Wertausgleich für Gewerbe- und Industriegrundstücke
 - 2.4.2.1 Ein Gewerbe- bzw. Industriegrundstück überläßt die Stadt ausschließlich zur gewerblichen bzw. industriellen Nutzung. Nur aus diesem Grunde wird der günstige Kaufpreis vereinbart.
 - 2.4.2.2 Bei der Errichtung baurechtlich zugelassener Wohnflächen müssen die Käufer einen Zuschlag auf den Erwerbspreis des Grundstücks zahlen.
 - 2.4.2.3 Bei der Errechnung des Zuschlages wird die Fläche des errichteten Wohnraumes mit 5 multipliziert.
 - 2.4.2.4 Die Höhe des Zuschlages, ergibt sich aus dem nach Ziffer 2.4.2.3 errechneten Flächeninhalt; vervielfacht mit dem Unterschiedsbetrag zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem festgelegten Verkaufspreis für städt. Wohnbaugrundstücke im Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.
- 2.4.3 Für die Veräußerung des bebauten Grundstücks gelten die Bestimmungen der Ziffern 2.4.1.2 - 2.4.1.5 entsprechend.
- 2.4.4 Zur Sicherung dieser Ansprüche (Ziffern 2.4.1 und 2.4.2) wird eine Rückkauflassungsvormerkung (Ziffer 2.6.1) eingetragen, die erst nach Ablauf der Frist (Ziffer 2.4.1.2) gelöscht werden kann.

2.5 Bebauung

- 2.5.1 Die Käufer verpflichten sich, die Auflagen des rechtsgültigen Bebauungsplanes einzuhalten und das Grundstück selbst zu nutzen.
- 2.5.2 Wohnflächen dürfen zeitlich nicht vor den Betriebs- bzw. Büroräumen errichtet oder benutzt werden.
- 2.5.3 Die Grundstücke sind beim Wohnungsbau innerhalb von drei Jahren, bei Gewerbe- und Industriegrundstücken innerhalb eines Jahres -gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses an- zu bebauen und können bis dahin, insbesondere aber in unbebautem Zustand nur mit Zustimmung der Stadt weiterveräußert werden. Wird die Bebauungsfrist nicht eingehalten, erfolgt die Rückübertragung des Grundstücks an die Stadt zum ursprünglichen Kaufpreis.

Die Bebauungsverpflichtung ist erfüllt, wenn das Wohnhaus bezugsfertig bzw. die gewerbliche Einrichtung betriebsfertig ist.

2.6 Absicherung und Rückauflassung

2.6.1 Die besonderen Bedingungen nach Ziffern 2.4, 2.5 und 3 werden, soweit möglich, im Grundbuch abgesichert (Sicherheitshypothek, Rückauflassungsvormerkung).

3. Erbbaurecht

3.1 Die Abgabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht erfolgt auf der Grundlage der Ziffer 2.

3.2 In den Erbbaurechtsvertrag sind zusätzlich folgende Vereinbarungen aufzunehmen:

3.2.1 Die zu errichtenden Baulichkeiten können nur mit Genehmigung der Stadt abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

Kommt der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung nicht nach, steht der Stadt ein Rücktrittsrecht zu.

3.2.2 Die errichteten Gebäude sind vom Erbbauberechtigten in ihrem vollen Wert gegen Feuergefahr zu versichern und bei Zerstörung wieder herzustellen.

3.2.3 Der Erbbauberechtigte stellt die Stadt Dieburg oder deren Rechtsnachfolger, soweit diese als Eigentümer des belasteten Grundstücks betroffen sind, bei Schäden oder Inanspruchnahme durch Dritte von allen evtl. Ansprüchen und Kosten frei.

3.2.4 Der Grundstückseigentümer bzw. sein Bevollmächtigter ist nach entsprechender Voranmeldung berechtigt, das Grundstück zu betreten und die Baulichkeiten zu besichtigen.

3.2.5 Das Erbbaurecht darf nur mit Zustimmung der Stadt Dieburg oder eines nachfolgenden Grundstückseigentümers veräußert werden.

3.2.6 Dem Erbbauberechtigten wird ein Vorkaufsrecht auf die Dauer des Erbbaurechtes an dem belasteten Grundstück und der Stadt Dieburg bzw. deren Rechtsnachfolger ein Vorkaufsrecht am Erbbaurecht eingeräumt.

3.2.7 Für die Erneuerung bzw. Beendigung des Erbbaurechtes wird festgelegt:

3.2.7.1 Erlischt das Erbbaurecht durch Fristablauf, hat der Berechtigte einen Anspruch auf Erneuerung, sofern der Grundstückseigentümer nicht zwei Jahre vor Ablauf eine Erneuerung abgelehnt hat.

3.2.7.2 Dem Erbbauberechtigten steht das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach Ablauf zu.

- 3.2.7.3 Endet das Erbbaurecht, wird wahlweise dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung gezahlt oder ihm das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zum Verkehrswert verkauft.
- 3.2.7.4 Die Entschädigung beziffert sich auf den Betrag des Herstellungswertes der von dem Erbbauberechtigten erstellten Bauwerke und Anlagen über und unter der Erde, abzüglich der verbrauchsbedingten Abschreibung bis zum Erlöschen oder dem Heimfall des Erbbaurechtes, mindestens aber auf den Zeitwert der Bauwerke und Anlagen im Augenblick des Erlöschen oder des Heimfalls des Erbbaurechtes.
- 3.2.8 Für den Erbbauzins gelten:
- 3.2.8.1 Der Erbbauzins wird auf der Grundlage des Verkehrswertes des Grundstücks errechnet.
- 3.2.8.2 Der Erbbauzins wird entsprechend der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex angepaßt.

Verändert er sich für einen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt um mehr als 25 %, so verpflichten sich die Vertragsparteien, Verhandlungen über die Anpassung des Erbbauzinses aufzunehmen.

Falls keine Einigung erzielt wird, setzt die Industrie- und Handelskammer den Erbbauzins nach billigem Ermessen fest.

4. Zuständigkeitsregelung

- 4.1 Im Rahmen des § 109 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) und unabhängig von den Bestimmungen der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden -in den jeweils gültigen Fassungen- behält sich die Stadtverordnetenversammlung alle Entscheidungen vor, über
- 4.1.1 Verkauf von Grundstücken, deren Kaufpreis 500.000,00 Euro übersteigt. Erwirbt der Käufer mehrere Grundstücke gleichzeitig, so gilt dies als ein Einzelerwerb im Sinne dieser Richtlinie.
- 4.1.2 die Höhe des Erbbauzinses.
- 4.2 Über Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien entscheidet der Magistrat.

5. Gültigkeit und Übergangsregelung

- 5.1 Diese Richtlinien treten an die Stelle der seither geltenden „Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken und die Vergabe von Baugrundstücken“.
- 5.2 Die neugefaßten Richtlinien gelten für alle Bauplatzverkäufe, die nach Abwicklung des Baugebietes Limbachsruh getätigt werden.

5.3 Vormerkungen bzw. Aufnahmen in eine Bewerberliste sind erst wieder nach Abarbeitung der bestehenden Vormerkliste möglich.

5.4 Für die derzeitigen Vormerklisten, das sind

die nach dem Verkauf der Bauplätze in der Limbachsruh noch verbleibenden und die nach dem 15.06.1992 unter Vorbehalt aufgenommenen Bewerber

gilt folgende Übergangslösung:

5.4.1 Die Voraussetzungen, die in Ziffer 2.1 festgelegt sind, gelten uneingeschränkt für alle Bewerber.

5.4.2 Die Kriterien der Ziffer 2.2 (Punktesystem) werden für jeden Bewerbungsjahrgang (Jahr der Antragstellung) getrennt festgestellt und die sich daraus ergebende Reihenfolge (Prioritäten) ermittelt.

Dies geschieht zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe.

6. (Zusätzliche Gültigkeit)

Diese Richtlinien gelten zunächst nur für die Baugebiete „Bei dem Theobaldshäuschen“, „Zwischen Altstädter See und Joh.-Seb.-Bach.-Straße“, „Links des Herrnweges“ und „Hörrmainz und Altheimer Grenze“.

letztmalige Änderung: 24.10.2005, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004 zu 4. Zuständigkeitsregelung (4.1.1)



[zurück zur
Hauptübersicht](#)