

Schmelzer Modell zur Neuschaffung von Bauland (Stand Februar 2020)

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Gemeinderat legt in Abstimmung mit den Ortsräten und den zu beteiligenden Behörden fest, wo Bauland erschlossen werden kann.
- (2) Danach führt die Verwaltung Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Erst nachdem notariell sichergestellt wurde, dass die betroffenen Flächen in das Eigentum der Gemeinde gelangen, wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.
- (3) Sollten Eigentümer mit dem Modell nicht einverstanden sein und ihre Flächen nicht an die Gemeinde veräußern, so wird das vorgesehene Neubaugebiet nicht überplant oder die betroffenen Grundstücke werden bei der Überplanung nicht berücksichtigt sondern ausgeklammert und somit nicht als Bauland ausgewiesen.

§ 2 Erwerb der Grundstücke

- (1) Die Gemeinde erwirbt die Grundstücksflächen zu einem Kaufpreis, der 20% des Bodenrichtwertes entspricht. Es ist der Bodenrichtwert maßgebend, der sich voraussichtlich nach der Erschließung in dem jeweiligen Baugebiet ergeben wird. Der durch den Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert benachbarter Flächen kann hierbei als Maßstab herangezogen werden. Besonderheiten des Grundstücks, wie z. B. Obstbaumbestand, werden gesondert vergütet.
- (2) Die mit dem Abgabevertrag verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde Schmelz.
- (3) In Gebieten, in denen lediglich eine Abrundungssatzung zu beschließen ist, kann je nach der bereits vorhandenen Infrastruktur bzw. des Zuschnittes der Grundstücke auch ein abweichender Kaufpreis vereinbart werden.
- (4) Über die Höhe des Kaufpreises entscheidet der Gemeinderat.

§ 3 Veräußerung der neu entstandenen Bauparzellen

- (1) Pro Bewerber wird nur 1 Baustelle vergeben.
- (2) Die Vorkaufsrechte der Landeinbringer gemäß § 5 bleiben hiervon unberührt.
- (3) Die zur Vergabe anstehenden Baustellen werden mindestens zweimal im amtlichen Nachrichtenblatt ausgeschrieben
- (4) Nach der Ausschreibung wird eine Bewerberliste aufgestellt.
- (5) Sollten mehr Bewerber als Baustellen vorhanden sein, so erfolgt die Vergabe nach einem Punktesystem. Dieses soll dem Ausschuss eine Entscheidungshilfe sein. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung wird durch dieses System nicht begründet. In begründeten Einzelfällen kann der Ausschuss von dem Punktesystem abweichen.
- (6) Die Punkte sind wie folgt zu vergeben:

-	Personen, die mindestens 5 Jahre in Schmelz ihren Hauptwohnsitz haben oder hatten:	4 Punkte
-	Eltern oder Elternteile mit Kindern, für die sie Kindergeld beziehen und die zu Beginn des Kalenderjahres, in dem der Kaufvertrag abgeschlossen werden soll, das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, oder wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu unterhalten (§ 32 (1), (3) und (4) Nr. 3 EStG):	4 Punkte
-	Lebensgemeinschaft bis 40 Jahre ohne Kinder	2 Punkte
-	Überwiegende Erzielung von Einkünften in der Gemeinde:	1 Punkt
-	Landeinbringer ohne Vorkaufsrecht (< 5 Ar)	1 Punkt

- (7) Bei zwei gemeinsamen Antragstellern wird die Punktzahl des Antragstellers herangezogen, welcher von beiden insgesamt die höhere Punktzahl erreicht
- (8) Bei Punktegleichheit entscheidet das Los

§ 4 Veräußerungspreis

- (1) Der Veräußerungspreis setzt sich zusammen aus den Erschließungsbeiträgen und dem Baulandpreis. In der Summe ist als Veräußerungspreis mindestens der Bodenrichtwert der neu entstandenen Bauparzellen anzusetzen.
- (2) Über die Höhe der Veräußerungspreise im jeweiligen Baugebiet hat der Gemeinderat zu entscheiden. Beim Kaufpreis wird für jedes Kind, für das der Erwerber Kindergeld bezieht und das zum Beginn des Kalenderjahres, in dem der Kaufvertrag abgeschlossen wird, das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, oder wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist,

sich selbst zu unterhalten (§ 32 (1), (3) und (4) Nr. 3 EStG.) ein Preisnachlass von 1.000 € gewährt.

§ 5 Vorkaufsrechte der Landeinbringer

- (1) Den Landeinbringern werden grundsätzlich Vorkaufsrechte auf die neu entstehenden Bauparzellen eingeräumt.
Bei einer eingebrachten Fläche von mindestens 5 Ar entsteht ein Vorkaufsrecht für eine, bei einer eingebrachten Fläche von mindestens 20 Ar für zwei Bauparzellen.
- (2) Das Vorkaufsrecht ist insgesamt somit auf höchstens 2 Bauparzellen beschränkt.
- (3) Das Vorkaufsrecht können die Landeinbringer auch auf Erbberechtigte bis zum 2. Grad übertragen.
- (4) Bezüglich der Lage der späteren Bauparzellen wird den Landeinbringern eine gewisse Vorauswahl entsprechend der eingebrachten Fläche eingeräumt. Die letztendliche Entscheidung trifft jedoch der Gemeinderat bzw. der zuständige Ausschuss.
- (5) Bezüglich der Höhe des Kaufpreises wird auf § 4, bezüglich der Bauverpflichtung auf § 6 hingewiesen.
- (6) Bei Landeinbringern, die von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, werden die mit dem „Rückkauf“ verbundenen Notarkosten zwischen der Gemeinde und den Rückkäufern zu jeweils der Hälfte aufgeteilt. Die Grunderwerbsteuer und sonstige eventuelle Kosten trägt der Rückkäufer.

§ 6 Bauverpflichtung

- (1) Wer neu entstandene Bauparzellen erwirbt, verpflichtet sich für sich und seine Erben, auf dem erworbenen Grundbesitz
 - a. innerhalb von 3 Jahren mit dem Wohnhausneubau zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages, frühestens aber nachdem die Freigabe durch die Gemeinde erfolgt ist. In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist angemessen verlängert werden.
 - b. vor Errichtung eines bezugsfertigen Wohnhauses das Grundstück nicht an Dritte zu veräußern. Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten mittelbar oder unmittelbar dingliche oder schuldrechtliche Rechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen.
- (2) Bei Landeinbringern (s. § 4) gelten für die Bauverpflichtung nach § 6(1)BStb. a um 2 Jahre verlängerte Fristen, zudem gilt für diese die Einschränkung des § 6(1)BStb. b nicht. Im Falle der Weiterveräußerung des noch nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebauten Grundstücks, geht die Bauverpflichtung auf den Erwerber über, verlängert sich also durch die Weiterveräußerung nicht.
- (3) Die Gemeinde behält sich das Recht zum Wiederkauf des übertragenen Grundbesitzes für den Fall vor, dass der Erwerber eine der vorstehenden Verpflichtungen nicht erfüllt. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Sie ist nur wirksam, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme von den Tatsachen erfolgt, welche

die Ausübung des Wiederkaufsrechts rechtfertigen. Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat die Gemeinde den Kaufpreis, die Erschließungskosten sowie die Anliegerbeiträge und Anschlusskosten zinslos zu erstatten, die sie seinerzeit bei Veräußerung der Bauparzellen erhalten hat.

Weitere Aufwendungen (§ 459 BGB) des Erwerbers auf das Vertragsgrundstück hat die Gemeinde nur insoweit zu ersetzen, als sich durch sie der Wert des Vertragsgegenstandes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat und ausdrücklich nur in Höhe von 80 % der Werterhöhung, um so das Verwertungsrisiko der Gemeinde abzudecken. Die Rückzahlung erfolgt Zug um Zug gegen die Erfüllung der Rückübertragungsverpflichtung durch den Erwerber. Die Kosten der lastenfreien Rückübertragung trägt der Erwerber, ebenso die Steuern und ferner auch eine einmalige Verwaltungsgebühr von 1.000,00 €. Sollten zwischen den Beteiligten Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Werterhöhung durch die Aufwendungen des Erwerbers bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes bestehen, ist der entsprechende Betrag durch den Gutachterausschuss beim örtlich zuständigen Landratsamt oder einem von diesem zu bestimmenden Sachverständigen auf Antrag der Beteiligten als Schiedsgutachter nach sachverständigem Ermessen festzusetzen, wobei die Kosten des Schiedsgutachterverfahrens zu Lasten des Erwerbers gehen.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes der Gemeinde zustehenden Übereignungsanspruchs bewilligt und beantragt der Erwerber bei Eintragung des Eigentumsübergangs am Vertragsgrundstück die Eintragung einer Vormerkung für die Gemeinde.