

# RICHTLINIEN

## **für den Verkauf gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke und die Vergabe von Erbpachtrechten**

### **A Verkauf von Wohnbaugrundstücken**

1. Die Gemeinde Mühlhausen vergibt gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke an Bewerber/innen, die
  - mindestens 1 Jahr in der Gemeinde wohnen, oder
  - mindestens seit 3 Jahren in Mühlhausen (oder Ortsteil) beschäftigt sind, oder
  - enge verwandschaftliche Beziehungen (verwandt in gerader Linie oder 2. Grad Seitenlinie) zu Bürgern der Gemeinde Mühlhausen haben.

Die Abgabe von Wohnbaugrundstücken an sonstige Personen, die auswärts wohnen ist möglich, wenn genügend Wohnbaugrundstücke vorhanden sind und die Gemeinde Interesse an der Veräußerung an auswärtige Bewerber hat (Ziff. 4).

2. Bei mehreren Bewerbern erhalten Familien mit Kindern unter 18 Jahren, Schwerbehinderte und junge Ehepaare (bis 5 Jahre nach der Eheschließung, sofern beide Ehegatten nicht älter als 40 Jahre sind) den Vorzug.
3. Ein gemeindeeigenes Wohnbaugrundstück kann nicht erhalten
  - wer bereits ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung besitzt
  - wer bereits zu einem früheren Zeitpunkt von der Gemeinde einen Wohnbauplatz erworben hat

Ausnahmen davon sind möglich, wenn bisherige Wohnverhältnisse unzumutbar sind und auf dem vorhandenen Grundstück eine Verbesserung nicht zu realisieren ist. In solchen Fällen ist das bisherige Anwesen der Gemeinde zum Kauf anzubieten.

4. Sind für gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke keine oder nicht ausreichend Bewerber nach Ziff. 1 vorhanden, dann können Grundstücke auch an andere oder auswärtige Personen vergeben werden, wenn dies aus hauswirtschaftlichen Überlegungen geboten ist. Ein Bauplatzpreis-Nachlaß gemäß Ziff. 9 kommt in diesen Fällen nicht in Betracht.

5. Wohnbaugrundstücke sind vom Erwerber innerhalb von 3 Jahren entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes zu bebauen. Eine entsprechende Bauverpflichtung ist in den Kaufvertrag aufzunehmen.
  
6. Die Gemeinde behält sich das Wiederkaufsrecht für den Fall vor
  - daß die Baufrist (Fertigstellung des Gebäudes) nach Ziff. 5 nicht eingehalten wird
  
  - daß der Erwerber nicht mindestens eine Wohnung selbst bezieht und 5 Jahre bewohnt

In dem Falle der Rückübertragung eines Grundstücks auf die Gemeinde ist nur der ehemalige Kaufpreis einschließlich der Anliegerbeiträge ohne Zinsberechnung zurückzuerstat-ten. Die aus Anlaß der Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern gehen zu Lasten des ursprünglichen Erwerbers. Für eine Entschädigung für eventuell zwischenzeitlich er-richtete Bauteile sind die Bestimmungen der §§ 812 ff BGB maßgebend.

7. Wird das Wohnbaugrundstück innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsdatum an Dritte veräußert, hat der ursprüngliche Erwerber an die Gemeinde einen Aufpreis zu zahlen, wie er vom Gemeinderat jeweils festgesetzt wird.
  
8. Auf dem Baugrundstück ruhende, eingetragene Dienstbarkei-ten sind vom Erwerber zu übernehmen. Für die Beschaffen-heit der Baugrundstücke übernimmt die Gemeinde keinerlei Haftung.
  
9. Der Kaufpreis für Wohnbaugrundstücke wird vom Gemeinderat festgesetzt und der laufenden Entwicklung angepaßt. Familien mit Kindern ohne eigenes Einkommen erhalten fol-gende Kaufpreinsnächlässe, wenn im Jahr der Bauplatzvergabe die Einkommensgrenzen nach § 25 II. Wohnungsbaugesetz nicht überschritten werden:

Familie mit 1 Kind	10 %
Familie mit 2 Kindern	15 %
Familie mit 3 Kindern und mehr	20 %.

Anliegerbeiträge sind mit dem Kaufpreis zu entrichten. Eine Ablösevereinbarung ist in den Kaufvertrag aufzuneh-men.

10. Miteigentumsanteile der Gemeinde an Wohnbaugrundstücken werden zu den vom Gemeinderat festgesetzten Preisen dann an die/den anderen Miteigentümer veräußert, wenn diese/r das Grundstück selbst innerhalb von 3 Jahren bebauen und bewohnen.

Beim Verkauf des/der anderen Miteigentümer an Dritte verkauft die Gemeinde ihren Miteigentumsanteil auch, wenn eine Bebauung innerhalb von 3 Jahren vorgesehen ist bzw. vereinbart wird.

Der Verkaufspreis der Gemeinde wird dem Kaufpreis des/der anderen Miteigentümer/s angepaßt, wenn dieser Preis höher ist als der von der Gemeinde festgesetzte Preis.

11. Soweit sich nach Vergabe des Bauplatzes oder nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages herausstellen sollte, daß unrichtige Angaben gemacht wurden, kann die Gemeinde einen Aufpreis, wie nach Ziff. 7 festgesetzt, nachfordern oder das Grundstück wieder zurücknehmen.
12. Aus diesen Richtlinien kann kein Rechtsanspruch abgeleitet bzw. geltend gemacht werden.

## **B Vergabe von Erbpachtgrundstücken**

1. Sofern vorhanden und wenn es geboten erscheint stellt die Gemeinde Bauplätze in Erbpacht zur Verfügung.
2. Bauplätze in Erbpacht werden nur solchen Bürgern zur Verfügung gestellt, deren Einkommen die Grenzen nach § 25 II. Wohnungsbaugesetz nicht übersteigen und die die sonstigen Voraussetzungen für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau erfüllen (mindestens zwei Kinder unter 16 Jahren).
3. Der Erbpachtzins beträgt 4 % des Verkehrswertes (üblicher Verkaufswert der Gemeinde).
4. Beim späteren Erwerb werden bezahlte Erbpachtzinsen auf den Kaufpreis teilweise wie folgt angerechnet:

- a) Im ersten Jahr 60 % des Erbbauzinses  
im zweiten Jahr 55 % des Erbbauzinses  
im dritten Jahr 50 % des Erbbauzinses  
im vierten Jahr 45 % des Erbbauzinses  
im fünften Jahr 40 % des Erbbauzinses usw.
  - b) Die anzurechnenden Erbpachtzinsen dürfen 20 % des Kaufpreises nicht übersteigen.
- 5. Beim späteren Verkauf des Grundstückes richtet sich der Kaufpreis nach dem gerade zum Zeitpunkt des Verkaufes von der Gemeinde üblicherweise verlangten Quadratmeterpreises.
  - 6. Der Bürger hat kein Rechtsanspruch auf Überlassung von Bauplätzen im Wege des Erbpachtrechtes.
  - 7. Der Gemeinderat behält sich eine jeweilige Einzelentscheidung bezüglich der Erbpachtvergabe und des Verkaufes des Grundstückes vor.
  - 8. Die Erbpachtgrundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluß zu bebauen.

Mühlhausen, den 10. Nov. 1992

Der Bürgermeister:



Klein