

Bauplatzrichtlinien

der Gemeinde Mossautal

(Beschluss der Gemeindevertretung vom 2. Mai 2005)

I Ausweisung von Baugrundstücken

Bei der Ausweisung von Baugelände (Bebauungspläne, Erweiterungen von Bebauungsplänen, Abrundungssatzungen) ist das öffentliche Interesse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde führt solche Verfahren mit dem Ziel der Baulandbereitstellung nur durch, wenn die Grundstückseigentümer bereit sind, die Grundstücke an die Gemeinde zu einem vorgegebenen Kaufpreis zu verkaufen. Die Grundstückseigentümer sollen selbst über ein Grundstück verfügen können und die darüber hinausgehende bebaubare Fläche an die Gemeinde verkaufen.

In diesen Verfahren werden Bauparzellen in einer Größe gebildet, die den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen (vgl. Erläuterungsbericht zum genehmigten Flächennutzungsplan Ziff. 7.1.4 –Wohnflächenbedarf- : 20 bis 25 Wohneinheiten/ha). Unter den so gebildeten Bauparzellen, die zu vermessen sind, hat/haben der oder die Grundstückseigentümer ein Auswahlrecht für das ihnen verbleibende Grundstück. Gibt es bei mehreren Eigentümern keine Einigung, entscheidet das Los.

Für das im Eigentum des Verkäufers verbleibende Grundstück sind Anschlussbeiträge (Wasserversorgung, Entwässerung) und ggf. Erschließungsbeiträge (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung) zu entrichten.

Die Vermessungskosten sind von den Grundstückseigentümern anteilig zu tragen.

Die Kosten der Bauleitplanung werden auf die entstehenden Baugrundstücke umgelegt.

Der Kaufpreis für die in das Eigentum der Gemeinde übergehenden Grundstücke wird erst dann fällig, wenn die Gemeinde diese weiter verkauft.

Dies ist durch privatrechtlichen Vertrag mit den jeweiligen Eigentümern zu regeln.

Zur Durchsetzung dieses Zieles wird künftig der jeweilige Aufstellungsbeschluss erst dann gefasst, wenn der Verkauf dieser Flächen an die Gemeinde erfolgt ist oder ein notariell beurkundetes Verkaufsangebot vorliegt.

Der Kaufpreis beträgt 44 % des aktuellen vom Gutachterausschuss des Odenwaldkreises für baureifes Land festgesetzten Richtwertes (erschließungsbeitragsfrei).

Hierdurch soll die Gemeinde in die Lage versetzt werden, vorrangig ortsansässigen Bauwilligen ein Baugrundstück zu einem vertretbaren Preis bereitzustellen.

II Vergabe von Baugrundstücken

1. Im Eigentum der Gemeinde befindliche Bauplätze werden nur an solche Bewerber veräußert, die in der Gemeinde Mossautal seit sechs Monaten ihren Hauptwohnsitz haben oder hauptberuflich arbeiten.

Sollten für einzelne Baugrundstücke, die nach Abschnitt I ausgewiesen wurden, innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Bewerber nach Satz 1 (Hauptwohnsitz oder hauptberuflich in der Gemeinde) vorhanden sein, kann der Bewerberkreis vom Gemeindevorstand erweitert werden

Bewerber und deren Ehegatten, die bisher noch über kein bebautes oder bebaubares Grundstück oder Wohnungseigentum verfügen, werden vorrangig behandelt.

2. In die Kaufverträge werden folgende Bedingungen aufgenommen:

a) Der Käufer verpflichtet sich, den Bau des Wohnhauses/Geschäftshauses innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsschluss bzw. ab dem Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses der Gemeinde über die Fertigstellung der Straße zu beginnen, und das Wohnhaus/Geschäftshaus innerhalb von fünf Jahren zu beziehen bzw. in Betrieb zu nehmen.

Der Gemeinde steht das Recht des Wiederkaufes zu, wenn der Käufer einer der vorgenannten Verpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt.

Als Wiederkaufpreis gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.

Zinsen werden nicht erstattet.

Die Kosten für die Ausübung des Wiederkaufsrechtes sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers, der die vorgenannten Verpflichtungen nicht eingehalten hat.

Eine Entschädigung für Aufwuchs wird nicht geleistet.

Ein unbebautes Grundstück ist so zu übergeben, wie es übernommen wurde. Zwischenzeitlich vorgenommene Veränderungen sind rückgängig zu machen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist der Gemeinde eine etwa eingetretene Wertminderung auszugleichen.

Eine Entschädigung für bereits errichtete Gebäude oder Gebäudeteile wird für beide Seiten verbindlich durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgesetzt. Dabei findet nur ein objektiv vorhandener und wirtschaftlich verwertbarer Gebäudewert Berücksichtigung.

b) Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung (Verkauf, Schenkung, Übergabe) des erworbenen Grundstückes oder darauf begründeten Wohnungseigentums innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Vertrages über den Erwerb des Baugrundstückes der Gemeinde den Differenzbetrag zwischen dem von ihm gezahlten Kaufpreis und dem jeweils gültigen höheren Verkehrswert (Festsetzung durch den Gutachterausschuss beim Landrat des Odenwaldkreises) zu zahlen. Hierbei werden von dem Differenzbetrag 10 % des von ihm ursprünglich gezahlten Kaufpreises als Zinssatz in Abzug gebracht. Die Kosten für die Verkehrswertfestsetzung trägt der Käufer.

Diese Verpflichtung entfällt bei einer Schenkung, Überlassung oder Weiterveräußerung durch den Eigentümer an seinen Ehegatten, seine Kinder oder Enkelkinder. Bei einer Weiterveräußerung durch diese innerhalb der Zehnjahresfrist bleibt es bei der Verpflichtung zur Zahlung der Wertdifferenz durch den Käufer.

c) Die Aufteilung des erworbenen Grundstückes in Wohnungs- und / oder Teileigentum innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss des Vertrages über den Erwerb des Baugrundstückes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

Begründung

Die örtlichen Verhältnisse, die geographischen und insbesondere topographischen Gegebenheiten in unserer Gemeinde setzen den Möglichkeiten zur Erweiterung der Bebauung enge Grenzen. Das bedeutet, dass mit den wenigen Flächen, auf denen eine Bebauung ermöglicht werden kann, sehr sorgsam umgegangen werden muss.

Bei einem Verkauf von Grundstücken ist daher in erster Linie der örtliche Bedarf an Wohnbau- und Geschäftsgrundstücken zu berücksichtigen.

Bei künftigen Bebauungsplänen, Erweiterungen von Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen muss aus den vorgenannten Gründen das öffentliche Interesse stärker berücksichtigt werden. Dieses kann nicht darin bestehen, privaten Antragstellern durch entsprechende Beschlüsse zu Wertsteigerungen ihrer Grundstücke zu verhelfen oder den Erwerb von Grundstücken durch ortsfremde Personen zu fördern.

Das besondere gemeindliche Interesse besteht vielmehr darin, vorrangig Interessenten aus unserer Gemeinde den Erwerb eines Baugrundstückes zu erschwinglichen Preisen zu ermöglichen.

Vollzug durch den Gemeindevorstand

Der Vollzug dieser Richtlinien im Rahmen der Hauptsatzung obliegt dem Gemeindevorstand. Über Ausnahmen und Abweichungen in besonders begründeten Einzelfällen entscheidet die Gemeindevertretung.

Öffentliche Bekanntmachung

Diese Richtlinien sind im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde "Mossautal aktuell" zu veröffentlichen.

Mossautal, den 3. Mai 2005

Der Gemeindevorstand

Willi Keil, Bürgermeister