

Richtlinien der Stadt Kehl für die Vergabe des Wohnbaugrundstücks Flst.Nr. 322, Friedhofstraße 93, Kehl

Präambel

Diese Richtlinien regeln die wesentlichen Vertragsbedingungen und die Zuteilung des städtischen Wohnbaugrundstücks Flst.Nr. 322 in Kehl, das im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts zur Bebauung mit ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden bzw. Tinyhäusern vergeben werden sollen.

1. Anzahl der Erbbaurechtsgrundstücke und Laufzeiten

- 1.1. Die Stadt Kehl vergibt das Grundstück im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Eine Verlängerung des Erbbaurechts steht im Interesse der Stadt Kehl und ist für das Grundstück möglich.
- 1.2 Für die Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke gelten weiterhin die vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien für die Vergabe von Wohnbau- plätzen der Stadt Kehl am Rhein in der jeweils gültigen Fassung.

2. Erbbauzins / Erbbauzinsreduzierungen

- 2.1 Der konkrete Erbbauzins errechnet sich aus der Grundstücksgröße und dem reinen Bodenwert (ohne Erschließungskostenanteile/Ablösebeträge) des Grundstücks. Der Ablösebetrag für die Erschließung ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig. Dies gilt nicht bei Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, hier wird der Erbbauzins auf den vollen Grundstückswert berechnet. Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss festgestellte Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks.
- 2.2 Der Erbbauzins wird in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes erhoben und durch den Gemeinderat jeweils beschlossen.
- 2.3 Bei dem Verkauf der Grundstücke nach den Richtlinie zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke Ziffer III (Familienförderung) wird ein Preisnachlass für Haushalte mit Kindern gewährt. Bei der Überlassung der Grundstücke im Erbbaurecht wird entsprechend dieser Regelungen der Erbbauzins vom so reduzierten Grundstückswert berechnet; die Regelungen in Ziff. 2.1 bleiben hiervon unberührt.

2.4 Bei dem Neubau von Eigentumswohnungen auf einem Erbbaugrundstück treten für die einzelnen Wohnungen (Wohnungserbbaurechte) im Grundsatz die Regeln in Kraft, die auch für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten.

3. Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherungsklausel)

Aufgrund der langen Laufzeit des Erbbaurechts wird der Erbbauzins im Rhythmus von allen 3 Jahren an die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse (Inflationsausgleich) angepasst. In den Verträgen der Stadt Kehl ist eine Anpassung in Anlehnung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) vorgesehen. Vor unverhältnismäßigen Erhöhungen sind die Erbbaurechtsnehmer hierbei durch die Regelungen des § 9a Erbbaurechtsgesetz geschützt.

4. Bau- und Nutzungsverpflichtung

Die Erbbauberechtigten sind dazu verpflichtet, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags bezugsfertig zu errichten. Die Bauwerke sind unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen. Soweit das Bauwerk für eine Wohnnutzung bestimmt ist, soll der Erbbaurechtsnehmer seinen Hauptwohnsitz dort anmelden und diesen für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Bauwerks ununterbrochen behalten, falls nicht gewichtige Gründe entgegenstehen. Der Erbbaurechtsnehmer hat bei Schaffung von mehr als einer Wohneinheit die Hauptwohnung zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs selbst zu nutzen. Darüber hinaus entstandener nicht selbstgenutzter Wohnraum darf vermietet werden.

5. Verlängerung und Weiterverkauf an Dritte

5.1 Bei vorzeitiger Verlängerung eines Erbbaurechts bleiben die bisherig vereinbarten Erbbaurechtskonditionen bestehen. Dabei kann individuell zwischen einer Verlängerung der Laufzeiten von mindestens 25 und höchstens 50 Jahre gewählt werden.

5.2 Bei einem Verkauf an Dritte werden die Konditionen mit dem Käufer des Erbbaurechts entsprechend neu vereinbart. Bei der Weitergabe innerhalb der Familie bleiben die Konditionen ohne Änderung bestehen.

6. Vorkaufrecht

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke vereinbart die Stadt ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall im Grundbuch bzw. Erbbaugrundbuch

7. Entschädigung bei Zeitablauf

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so zahlt der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswerts der Bauwerke und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs. Berechnungsgrundlage ist der gutachterlich bestimmte Verkehrswert des in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerks.

8. Vergabe des Grundstücks - Zuschlagskriterium

Zuschlagkriterium bei der Vergabe des Erbbaurechtes ist unter den zugelassenen Bewerbungen der gebotene jährliche Erbbauzins (Höchstgebotsverfahren). Mit Angebotsabgabe sind Unterlagen einzureichen, die die Absicherung der Finanzierung glaubhaft machen (maximal 12 Wochen alt). Das Mindestgebot basiert jeweils auf dem aktuellen Bodenrichtwert und einem Erbbauzins von 3 % jährlich und beträgt für das Flst.Nr. 322 = $240,00 \text{ €/m}^2 \times 719 \text{ qm} \times 3 \% = \underline{5.176,80 \text{ €}}$. Sollten mehrere Angebote mit gleicher Angebotssumme abgegeben werden, sind die Bieter nochmals zur Abgabe eines erneuten Angebots aufzufordern. Bei Baugruppen ist eine Unterteilung des Grundstücks durch katastermäßige Bildung von Teilgrundstücken möglich. Der Erbbauzins verändert sich dann jeweils anteilig.