

Richtlinien
der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler für die Bewertung und Veräußerung
unbebauter und bebauter städtischer Grundstücke
und die Einräumung von Erbbaurechten vom 01.03.1988
in der Fassung vom 21.12.2021

A) Bewertung

- I. Vor dem Verkauf von Grundstücken sowie der Einräumung von Erbbaurechten ist der Verkehrswert der Grundstücke zu ermitteln.
1. Für **unbebaute** Grundstücke gilt die Bodenrichtwertkarte des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück. In Baulandumlegungsverfahren sind die vom Umlegungsausschuss festgelegten Werte anzuhalten.
 2. Für **bebaute** Grundstücke – oder in Zweifelsfällen – wird die Bewertung durch den Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück zugrunde gelegt.
- II. Aus Gründen
- der Wirtschaftsförderung,
 - des Städtebaus,
 - der Förderung des sozialen Wohnungsbaus,
 - der Förderung von Sozialeinrichtungen sowie
 - der Förderung von Einrichtungen, die im Interesse der Stadt liegen,
- kann in Einzelfällen ein Kaufpreis bzw. ein Erbbauzins festgesetzt werden, der von einem geminderten Verkehrswert ausgeht.
- III. Bei der Vergabe von Erbbaurechten ist ein Erbbauzins in angemessener Höhe anzuhalten.

B) Veräußerung

I. Ausschreibung

1. Der beabsichtigte Verkauf bebauter oder bebaubarer städtischer Grundstücke sowie die beabsichtigte Einräumung eines Erbbaurechtes an solchen Grundstücken sind grundsätzlich öffentlich auszuschreiben.
2. Über Ausnahmen von der Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung entscheidet der Stadtrat.

II. Auswahlkriterien

1. Sollen Wohnbaugrundstücke nach einer öffentlichen Ausschreibung veräußert oder Erbbaurechte an solchen Grundstücken eingeräumt werden, so sollen bevorzugt berücksichtigt werden:
 - a) Bewerber, an deren Berücksichtigung die Stadt ein besonderes Interesse besitzt (z. B. Veräußerung im Wege des Tausches von Grundstücken, die für die Durchführung städtischer Planungen benötigt werden, oder Fälle, für die eine Verpflichtung der Stadt zur Bereitstellung von Baugrundstücken aus Verträgen oder aus Gründen der Sanierung besteht).

b) Bewerber, die noch kein Grundeigentum besitzen oder – bei Grundstücken, die zum Bau von Eigenheimen vorgesehen sind – Bewerber, die noch kein Grundeigentum besitzen oder das geplante Eigenheim selbst bewohnen wollen.

c) Bewerber, die besondere persönliche Gründe für eine Berücksichtigung geltend machen können:

- Kinderreiche Familien
Als kinderreich gelten Familien mit drei oder mehr Kindern, die nach § 32 Abs. 4 und 5 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) berücksichtigt werden.
- Familien mit einem schwerbehinderten Angehörigen
Bewerber, von denen einer oder ein Kind schwerbehindert im Sinne von § 2 Abs. 2 Sozialgesetzbuch Neuntes Buch (SGB IX) ist.
- Junge Familien
Als junge Familien gelten Paare ohne Kinder oder mit ein oder zwei Kindern, bei denen keiner der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat.
- Alleinstehende Elternteile mit Kindern
Bewerber mit mindestens einem Kind, wenn der Bewerber zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und ihm die Personensorge obliegt.
- Flutbetroffene
Bewerber, die mit ihrem selbst genutzten Wohneigentum bzw. ihrem selbst genutzten Mietobjekt von der Flutkatastrophe vom 14./15.07.2021 so betroffen sind, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken tatsächlich, rechtlich (z.B. Eigenbedarfskündigung) oder aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist.
Bei Wohneigentum ist eine Erklärung der Bewerber über den erfolgten oder beabsichtigten Verkauf des Objekts vorzulegen.

d) Bewerber aus der Stadt

Als Bewerber aus der Stadt gilt, wer

- in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Hauptwohnsitz hat,
- aus Bad Neuenahr-Ahrweiler gebürtig ist oder länger als fünf Jahre in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Wohnsitz hatte und wieder zurückkehren will,
- in Bad Neuenahr-Ahrweiler seinen Arbeitsplatz hat und deswegen in die Stadt ziehen will.

2. Bebaute Grundstücke sind den bisherigen Mietern zunächst zum Kauf anzubieten.

III. Auflagen

1. Die Bodenplatte des auf dem Grundstück genehmigten Bauvorhabens ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren – ab dem Tage des Besitzübergangs – fertigzustellen.
2. Erwerber bzw. Erbbauberechtigte dürfen das Grundstück oder Teilflächen des Grundstücks mindestens zehn Jahre – ab dem Tage des Besitzübergangs – nicht weiterveräußern.

3. Zur Sicherung der Auflage zu 1. wird der Stadt ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht bzw. ein Heimfallrecht jeweils mit Rangvorbehalt eingeräumt.
4. Die Stadt wird von dem Erwerber zugleich für seine Erben unwiderruflich bevollmächtigt, die Rückübertragung bzw. das Heimfallrecht an sich selbst vorzunehmen.
5. Einzutragende Belastungen bedürfen der Zustimmung der Stadtverwaltung.
6. In den Erbbauverträgen ist stets eine Wertsicherungsklausel aufzunehmen.
7. Bei Nichterfüllung der Auflage zu 1. treten nachstehende Folgen ein:
 - a) Rückübertragung auf die Stadt zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis.
 - b) Keine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises.
 - c) Bei Rückübertragung bzw. Ausübung des Heimfallrechtes gehen alle Kosten, Gebühren und Steuern zu Lasten des ursprünglichen Erwerbers.
8. Bei Nichterfüllung der Auflage zu 2. sind Erwerber bzw. Erbbauberechtigte verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 30 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises bzw. im Falle des Erbbaurechtes von 50 % des der Berechnung des Erbbauzinses zugrundeliegenden Grundstückspreises zu zahlen.

Die Entschädigungssumme reduziert sich ab dem auf den ursprünglichen Kaufvertrag folgenden 01.01. des übernächsten Jahres um jeweils 10 %.

Bei einer Veräußerung nur eines Teiles eines Anwesens – z. B. aus einer Eigentumswohnanlage sollen eine oder mehrere Wohnungen veräußert werden – errechnet sich der Entschädigungsbetrag außerdem nach dem Verhältnis des verkauften Anteiles zum Gesamtobjekt.

Die Entschädigungsbeträge sind durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.

C) Speziell: Vergabe von Gewergrundstücken

I. Auflagen

1. Die Bodenplatte des auf dem Grundstück genehmigten Bauvorhabens ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren – ab dem Tage des Besitzübergangs – fertigzustellen.
2. Die Bebauung hat ausschließlich nach den von der Bauverwaltung genehmigten Plänen zu erfolgen.
3. Die betriebliche Nutzung ist innerhalb einer Frist von fünf Jahren – ab dem Tage des Besitzübergangs – aufzunehmen.
4. Die Außenanlagen sind innerhalb einer Frist von fünf Jahren – ab dem Tage des Besitzübergangs – herzustellen.
5. Zur Sicherung der Auflage zu 1. wird der Stadt ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht mit Rangvorbehalt eingeräumt.
6. Die Stadt wird von dem Erwerber unwiderruflich bevollmächtigt, die Rückübertragung an sich selbst vorzunehmen.

7. Einzutragende Belastungen bedürfen der Zustimmung der Stadtverwaltung.
- II. Bei Nichterfüllen der Bauauflage zu 1. treten nachstehende Folgen ein:
1. Rückübertragung auf die Stadt zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis.
 2. Keine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises.
 3. Bei Rückübertragung gehen alle Kosten, Gebühren und Steuern zu Lasten des ursprünglichen Erwerbers.
- III. Bei Nichterfüllen der Bauauflage zu 3. ist der Erwerber verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 50 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag ist durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.
- IV. Bei Nichterfüllen der Auflage zu 4. ist der Erwerber verpflichtet, an die Stadt eine Entschädigung von 30 % des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises zu zahlen. Der Entschädigungsbetrag ist durch die Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.
- V. In den Fällen, in denen bereits angesiedelte Unternehmen zur Erweiterung ihres bestehenden Betriebes städtische Grundstücksflächen hinzuerwerben, diese aber aus betriebswirtschaftlichen Gründen vorläufig nicht bebauen wollen, ist vertraglich eine Frist von zehn Jahren festzulegen, in welcher der erworbene Grundbesitz nicht ohne Zustimmung der Stadt veräußert werden kann.

D) Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 21.12.2021 in Kraft.