

**Richtlinien
über die Vergabe von Baugrundstücken
durch die Stadt Bergisch Gladbach
(Beschluß des Rates vom 22.09.1977, 26.06.1984)**

1. Zuständigkeiten

- 1.1 Nach § 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung NW entscheidet der Rat der Stadt über die Vergabe von Grundstücken.
- 1.2 Gemäß § 11 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach berät der Finanzausschuß über
 1. alle Grundsatzfragen der Grundstückspolitik,
 2. alle Grundstücksangelegenheiten im Bereich der Liegenschaften, über die der Rat der Stadt zu beschließen hat.
- 1.3 Über die Vergabe städtischer Baugrundstücke entscheidet somit nach Beratung und Beschlußfassung durch den Finanzausschuß der Rat der Stadt. Der Hauptausschuß erstellt zur Vergabe einen Sozialkatalog.

2. Berechtigte

- 2.1 Die Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau durch Verkauf oder im Wege des Erbbaurechtes erfolgt zwecks Eigentumsbildung. Bei der Vergabe sollen soziale Gesichtspunkte besonders berücksichtigt werden. Vorrangig können auch solche Bewerber berücksichtigt werden, an denen die Stadt interessiert ist. Die Vorlage eines Finanzierungsplanes kann verlangt werden.
- 2.2 Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für gewerbliche Zwecke erfolgt im Wege des Verkaufs oder in Erbpacht an Bewerber, an denen die Stadt Bergisch Gladbach interessiert ist.
- 2.3 Bei jeder Vergabe eines Baugrundstückes informiert der Stadtdirektor den Finanzausschuß über die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anträge. Die Anträge, getrennt nach Wohn- und Gewerbegrundstücken, werden beim Liegenschaftsamt in eine Prioritätenliste aufgenommen.

3. Kaufpreis und Erbbauzins

- 3.1 Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Kaufpreises oder des Erbbauzinses ist der Verkehrswert des Grundstückes. Grundsätzlich sind Wertermittlungen durchzuführen.
- 3.2 Der Grundstückskaufpreis ist bei der Beurkundung des Kaufvertrages fällig und zahlbar an die Stadtkasse Bergisch Gladbach.
- 3.3 Die Dauer des Erbbaurechtes beträgt 30 – 99 Jahre.
- 3.4 Der Erbbauzins beträgt jährlich 6 % des Verkehrswertes des Grundstückes. In den Erbpachtverträgen sind Gleitklauseln vorzusehen.

- 3.5 In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere in Sozialfällen, kann der Kaufpreis ermäßigt oder der Erbbauzins auf Zeit ermäßigt werden.
- 3.6 Werden Kauf- oder Erbbaurechtsverträge nicht alsbald abgeschlossen oder der Kaufpreis nicht unverzüglich gezahlt, ist die Verwaltung berechtigt, dem Erwerber nach Fristsetzung mitzuteilen, daß die Stadt über das Grundstück anderweitig verfügt.
- 3.7 Zur Erhaltung des städtischen Grundvermögens sind die Erlöse aus den Verkäufen und Erbbaurechten möglichst zweckgebunden für den Erwerb neuen Grundvermögens zu verwenden.

4. Bebauungsverpflichtung und Rückkaufsrecht

- 4.1 Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist vertraglich zu verpflichten, das Bauvorhaben auf dem übertragenen Grundstück binnen zwei Jahren, beginnend mit dem Tage der notariellen Beurkundung des Vertrages, im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu errichten und zu beziehen. Die entsprechende Frist für Gewerbegrundstücke beträgt drei Jahre.
- 4.2 In die Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge ist eine Rückerwerbsklausel aufzunehmen. Bei Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung kann die Stadt Bergisch Gladbach die Rückübertragung des Grundstückes verlangen bzw. den Heimfallanspruch ausüben. Die Rückerwerbsmöglichkeit ist durch eine Vormerkung im Grundbuch dinglich zu sichern.
- 4.3 Für die Bebauungsverpflichtung und die Rückübertragung gilt Anlage Nr. 1.
- 4.4 Die Bebauungsverpflichtung kann durch den Finanzausschuß in begründeten Fällen auf Antrag verlängert werden.

Anlage Nr. 1**Bebauungsverpflichtung und Rückkaufsrecht
der Stadt Bergisch Gladbach
(Anwendung ist auf den Einzelfall abzustellen)**

1. Kaufgrundstück bzw. Erbbaugrundstück werden ausschließlich zur Errichtung eines Wohnhauses durch den Käufer bzw. Erbbauberechtigten oder zur Nutzung für den eigenen Gewerbebetrieb des Käufers bzw. Erbbauberechtigten verkauft bzw. übertragen. Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist deshalb in Person verpflichtet,
 - a) das Kauf- bzw. Erbbaugrundstück innerhalb einer Frist von zwei bzw. drei Jahren nach Abschluß des Kaufvertrages bzw. Erbbaurechtsvertrages mit einem Wohnhaus bzw. mit Betriebsgebäuden für den eigenen Gewerbebetrieb (ggf. Spezifizierung, z.B. Verlagerung des bisherigen Betriebes u.a.) im eigenen Namen und für eigene Rechnung im Rahmend er für dieses Gebiet maßgebenden Baubestimmungen zu errichten und zu beziehen und das Grundstück nicht vor Vollendung der geplanten Bebauung ohne schriftliche Einwilligung der Stadt weiter zu veräußern. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtungen hat der Käufer bzw. Erbbauberechtigte auf Verlangen der Stadt dieser sofort Besitz und Eigentum bzw. das Erbbaurecht an dem Kauf- bzw. Erbbaugrundstück zurückzuübertragen, ohne daß es einer Nachfristsetzung bedarf;
 - b) zur Sicherung dieser Bebauungsverpflichtung ein entsprechendes Rückkaufsrecht bzw. einen Heimfallanspruch zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach auf dem Kauf- bzw. Erbbaugrundstück eintragen zu lassen. Als Rückkaufspreis gilt der vertraglich vereinbarte Kaufpreis. Die Kosten der Rückübertragung bzw. Geltendmachung des Heimfallanspruchs gehen zu Lasten des Käufers bzw. Erbbauberechtigten. Eine Verzinsung des Kaufpreises durch die Stadt wird ausgeschlossen;
 - c) dafür Sorge zu tragen, daß gegen die Errichtung und den Betrieb des gewerblichen Unternehmens des Käufers bzw. Erbbauberechtigten seitens des Gewerbeaufsichtsamtes keine Bedenken bestehen und die evtl. Einleitung von gewerblichen Abwässern in die städtische Kanalisation gestattet wird. Vorhandener Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.
2. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Rückübertragung des Eigentums bzw. Geltendmachung des Heimfallanspruchs bewilligen und beantragen die Vertragsschließenden die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.
3. Bei Ausübung des Rückkaufsrechtes hat die Stadt als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich aus dem vereinbarten Grundstückskaufpreis unter Hinzurechnung des vorhandenen Wertes etwaiger nutzbarer Baulichkeiten ergibt. Soweit der Wert des Grund und Bodens sich verringert hat, ist hierfür ein niedriger Betrag zugrunde zu legen. Im Falle des Heimfallanspruchs aus dem Erbbaurecht ist diese Bestimmung anzuwenden, es entfällt die Erstattung eines Grundstückkaufpreises.

Im Nichteinigungsfalle entscheidet über die Höhe des

- a) auf etwaige nutzbare Baulichkeiten entfallenden Kaufpreises bzw. Entschädigungsbetrages bei einem Erbbaurecht ein von der Industrie- und Handelskammer in Köln zu benennender Sachverständiger,
- b) auf den Grund und Boden entfallenden Kaufpreisteilbetrages der Gutachterausschuß beim Rheinisch-Bergischen Kreis.

Der Rückkaufpreis bzw. die Entschädigung ist nach erfolgter lastenfreier Umschreibung zahl- und einforderbar. Sollte der Grundbesitz bei Ausübung des Rückkaufsrechtes bzw. bei Ausübung des Heimfallanspruchs belastet sein, so ist der Kaufpreis bzw. Entschädigungsbetrag innerhalb von drei Monaten, vom Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechtes bzw. des Heimfallanspruchs an gerechnet, bei dem die Übertragung beurkundenden Notar zu hinterlegen, der mit dem hinterlegten Betrag die Ablösung eingetragener Realberechtigter vorzunehmen hat.

4. Die Beteiligten bevollmächtigen sodann unwiderruflich über ihren Tod hinaus die Stadt Bergisch Gladbach, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, im Falle des erklärten Rückerwerbs bzw. der Ausübung des Heimfallanspruchs seitens der Stadt die Rückauflassung zu erklären, sowie alle zur lastenfreien Rückumschreibung auf die Stadt erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge Behörden, Gerichten und Privaten gegenüber abzugeben und entgegenzunehmen.
5. Die Stadt verpflichtet sich, bei Kauf- und Erbbauverträgen mit der zur Eintragung gelangenden Vormerkung den aufzunehmenden und für die Bezahlung und Bebauung des Grundstücks im vorstehenden Sinne benötigten Finanzierungsmitteln den Vorrang einzuräumen, wenn gleichzeitig mit dem Antrag auf Erteilung des Rangrücktritts eine Erklärung des Gläubigers beigebracht wird, daß die aufzunehmenden Finanzierungsmittel ausschließlich zur Finanzierung des Kaufgrundstücks bzw. zur Errichtung der Betriebsgebäude gewährt und vom Gläubiger ausgezahlt werden.