

Richtlinien für den Erwerb von Grundstücken im Einheimischenmodell der Gemeinde Amerang

(in der Fassung der Festsetzung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 5.12.1996, 13.2.1997, 26.03.1997, 10.12.2003 und 16.06.2004)

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1.) Antragsberechtigt sind die Personen, die

- a) seit mindestens 7 Jahren den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Amerang haben, gerechnet ab dem 10. Lebensjahr oder
- b) mindestens 7 Jahre in den letzten 20 Jahren, gerechnet ab dem 10. Lebensjahr, einmal ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Amerang hatten und ihn wieder hier nehmen wollen oder
- c) in der Gemeinde seit mindestens 5 Jahren einer Erwerbstätigkeit hauptberuflich nachgehen.

2.) Der Antragsteller oder dessen Ehegatte dürfen noch nicht Eigentümer eines Wohnobjektes oder eines zur Wohnbebauung geeigneten Baugrundstückes sein. Ebenso darf kein solches Wohnobjekt oder Baugrundstück in den letzten 5 Jahren in ihrem Eigentum gewesen sein oder durch vorweggenommene Erbregelungen, bzw. Überlassung ein solches innerhalb einer Zeit von 5 Jahren zu erwarten sein.

Dies gilt nicht für eine eigengenutzte Eigentumswohnung, soweit diese zur Finanzierung des angestrebten Eigenheimes veräußert wird. Ferner gilt dies auch nicht für ein eigengenutztes Eigenheim, welches aufgrund der gewachsenen Familiengröße mit mindestens 3 minderjährigen Kinder nicht mehr ausreichend Wohnraum bietet, eine Nutzfläche von nicht mehr als 120 qm hat und zur Finanzierung eines ausreichend großen Wohnheimes veräußert wird.

Der nach Abgeltung der Belastung bei der Veräußerung der Eigentumswohnung oder des Eigenheimes verbleibende Erlös darf den Betrag von 180.000,- € nicht übersteigen.

3.) Jede antragsberechtigte Person, bzw. jedes Ehepaar kann nur ein Baugrundstück erwerben.

II. Rangfolge innerhalb des antragberechtigten Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Baugrundstückes oder einer Wohnung in Betracht, entscheidet ein Punktsystem die Reihenfolge der Berücksichtigung nach folgender Maßgabe:

1) Familienstand des Antragstellers

- | | |
|------------------------------|------------|
| a) Alleinstehend ohne Kinder | 0 Punkte |
| b) Alleinstehend mit Kindern | +20 Punkte |
| c) Verheiratet | +20 Punkte |

2. Innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluß bzw. Baufreigabe durch die Gemeinde muss der Baubeginn erfolgen; innerhalb von 6 Jahren nach Vertragsabschluß ist das Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

3. Der Antragsteller verpflichtet sich zur genauen Einhaltung des Bebauungsplanes und erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch schon vor dessen Rechtskraft verbindlich an.

4. Der Kaufpreis ist grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluß zur Zahlung fällig. Der beurkundende Notar wird beauftragt, den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers beim Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn der Nachweis über die Zahlung des Kaufpreises vorliegt.

5. Wiederkaufsrecht

Der Gemeinde steht das Wiederkaufsrecht, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist, nach den Vorschriften der §§ 497 BGB wie folgt zu:

a) Wenn der Antragsteller die unter Nr. 3 festgelegten Verpflichtungen verletzt oder

b) wenn der Antragsteller das Vertragsgrundstück innerhalb von 20 Jahren ab Kaufvertragsabschluß weiterverkauft, egal ob in bebautem oder unbebautem Zustand. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück an Ehegatten oder Kinder als Verwandte ersten Grades veräußert wird und sich diese im Kaufvertrag den gleichen Wiederkaufsrechten unterwerfen oder

c) wenn die Grundstückszuleitung an den Antragsteller auf Grund unrichtiger, entscheidungserheblicher Angaben erfolgt ist, oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zum Zweck der Spekulation erworben wurde.

Für diesen Fall verpflichtet sich der Antragsteller zur Zahlung einer Vertragsstrafe bis zu 25.000,- € oder

d) wenn das Vertragsgrundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung beschlagnahmt oder über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

6. Bedingungen des Wiederkaufs

Als Wiederkaufspreis für das unbebaute Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten jedoch ohne Verzinsung.

Als Wiederkaufspreis für ein bebautes Grundstück gelten der bezahlte Grundstückspreis und die Erschließungskosten sowie der Verkaufswert für das Gebäude abzüglich 20 % Abschlag für das Gebäude jedoch ohne Verzinsung.

Der Wiederverkäufer unterwirft sich einem durch die Gemeinde zu benennenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wenn über die Investitionen und sonstigen Verwendungen des Käufers keine Einigung zustande kommt.

Wertmindernde Maßnahmen sind rückgängig zu machen. Die Beseitigung wird durch die Gemeinde auf Kosten des bisherigen Eigentümers veranlasst.

Die Gemeinde kann statt der Ausübung des Rückkaufsrechts von dem Wiederverkaufspflichtigen die Differenz zwischen dem Vergabepreis und dem Verkehrswert als Aufschlag auf den Vergabepreis verlangen.

Dabei ist der Aufschlag in den ersten fünf Jahren der Zwanzigjahresfrist zu 100 % zu entrichten. Ab dem vollendeten 5. Jahr verringert er sich pro vollendetes Jahr um 7,5 %, so dass ab dem vollendeten 6. Jahr 92,5 % des Aufschlags zu entrichten sind. Ab dem vollendeten 15. Jahr bis zur Vollendung des 20. Jahres beträgt der Aufschlag unverändert 25 % der Wertdifferenz. Diese Abstufung gilt nicht, wenn der Käufer sich das Baugrundstück unter Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlichen hat.

Der Verkehrswert bzw. die Differenz zum Vergabepreis wird von einem von der Gemeinde beauftragten Sachverständigen festgestellt. Sein Gutachten ist für beide Teile verbindlich.

Gutachterkosten und sämtliche Nebenkosten, welche durch Nichterfüllung von Verpflichtungen und daraus erforderlich gewordener Maßnahmen entstehen, trägt der Käufer.

Das gleiche gilt in Fällen, in denen diese Regelungen entsprechend angewandt werden.

Die Zahlung des Wiederkaufspreises hat zu erfolgen, sobald vom Erwerber die Rückauflassung erklärt ist oder für eine eingetragene Auflassungsvormerkung eine Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form vorliegt und die Lastenfreistellung gesichert ist. Die Rückzahlung hat zinslos zu erfolgen.

7. Rangrücktritt

Die Gemeinde Amerang wird mit ihrer zur Sicherung des Wiederkaufsrechts zur Eintragung gelangenden Vormerkung nach § 833 BGB hinter solche Grundpfandrechte am Vertragsgrundstück zurücktreten, die vom Käufer zur Finanzierung des Vertragsgrundstückes und des Wohnhausneubaus im Rahmen einer geordneten Wirtschaftsführung bestellt werden, behält sich aber ausdrücklich vor, jeden Vorgang einzeln zu prüfen und einen Rangrücktritt auch abzulehnen.

IV. Vorbehalt für Abweichungen und Härtefälle

Die Kriterien des Einheimischenmodells stellen eine Leitlinie für die Entscheidungen über die Vergabe von Grundstücken dar; ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Richtlinien besteht für einen Bürger nicht.

Es liegt in der Entscheidung der Gemeinde, ob sie in begründeten Fällen von den Richtlinien des Einheimischenmodells abweicht. Eine Ausnahme wird insbesondere dann zugelassen, wenn das Einheimischenmodell in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt wird, die Ausnahme sachlich gerechtfertigt ist und soziale, städtebauliche oder andere aner kennenswerte Gründe für die Gewährung einer Ausnahme sprechen.

Amerang, den 07.07.2004

August Voit,
1. Bürgermeister