

Richtlinien über die Vergabe gemeindlicher Gewerbegrundstücke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2000 folgende Richtlinien beschlossen:

In allen Kaufverträgen sind folgende Bedingungen aufzunehmen:

01. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von einem Jahr genehmigungsfähige Unterlagen für die Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen und eine Baugenehmigung zu beantragen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Käufer, innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Erteilung einer Baugenehmigung das Bauvorhaben bezugsfertig zu erstellen und gewerblich bzw. industriell zu nutzen. Die Fristen können, wenn besondere Gründe vorliegen, auf Antrag durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf verlängert werden, längstens jedoch über einen Zeitraum von weiteren zwei Jahren.
02. Der Verkäuferin steht das Recht des Wiederkaufs an dem verkauften Grundstück zu, wenn der Käufer gegen die Verpflichtung nach Ziffer 1 verstößt. Als Wiederkaufpreis gilt der vereinbarte Kaufpreis ohne Zinsen. Für bereits durchgeführte Pflanzungen, vorhandene Einfriedigungen sowie sonstiger Baulichkeiten, ist die Höhe zu vergüten, die durch ein Schiedsgericht für beide Parteien bindend festgestellt wird. Das Schiedsgericht ist durch zwei von den Parteien zu benennende Sachverständige zu besetzen. Diese wiederum haben einen weiteren Sachverständigen zum Vorsitzenden zu wählen. Bei der Vergütung sind aber nur diejenigen Bauwerke oder baulichen Anlagen zu berücksichtigen, die aufgrund bauaufsichtlicher Genehmigung errichtet worden sind. Bauleistungen sind nur insoweit zu vergüten, als sie bei einer Weiterveräußerung an Dritte wirtschaftlich verwertbar oder kaufpreiserhöhend anzusetzen sind. Die Kosten und die Grunderwerbssteuer, die bei der Ausübung dieses Wiederkaufrechtes entstehen, gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.
03. Der Käufer hat das Recht, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnraum für den Betriebsinhaber oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu errichten.
04. Die Wohnflächen dürfen zeitlich nicht vor den Betriebs- oder Büroräumen errichtet oder genutzt werden.
05. Der Käufer verpflichtet sich, seinen Hauptbetriebssitz unverzüglich nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens nach Roßdorf zu verlegen bzw. zu belassen und diesen in Roßdorf aufrechtzuerhalten, so dass die Gewerbesteuer aus diesem Betrieb voll und ganz der Gemeinde zufließt.
06. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung nach Ziffer 4 oder 5 hat der Käufer innerhalb eines Monats nach vorheriger schriftlicher Aufforderung einen Aufschlag von 100 % des vereinbarten Kaufpreises, ohne Erschließungskosten, an die Gemeinde Roßdorf zu zahlen. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer von 10 Jahren vom Tag des Vertragsabschlusses an gerechnet und ist dinglich abzusichern. Ist der Käufer kein Kaufmann im Sinne des HGB, findet Satz 1 keine Anwendung.
07. Der Käufer verpflichtet sich im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand, im Bauantrag festzulegen, welche Teile der nicht genutzten Vegetationsfläche sich selbst überlassen bleiben, an welchen Gebäudewänden Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden und welche Parkplatzflächen und Lagerflächen nicht großflächig versiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen versehen werden.
08. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche Stellenausschreibungen auch im Roßdörfer Anzeiger zu veröffentlichen
- und nach Möglichkeit (Qualifikation) ortsansässige Einwohner der Gemeinde Roßdorf zu berücksichtigen.
09. Eine Weiterveräußerung des Grundstückes kann nur nach Zustimmung der Gemeinde Roßdorf erfolgen, wenn sich der Erwerber zur Übernahme sämtlicher aus dieser Richtlinie folgenden Verpflichtungen bereit erklärt. Der Käufer verpflichtet sich der Bürgerlichen Gemeinde Roßdorf gegenüber, bei einer Weiterveräußerung des erworbenen Grundstückes oder Teilen davon, auch durch Schenkung oder Übergabe, und zwar innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages an gerechnet, an die Bürgerliche Gemeinde Roßdorf den Differenzbetrag zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem bei einer Weiterveräußerung gültigen Verkehrswert zu zahlen, wobei von dem Differenzbetrag 10 v.H. als Zinssatz in Abzug gebracht werden. Der Verkehrswert ist für beide Teile verbindlich durch das unter Ziffer 2 genannte Schiedsgericht festzusetzen. Diese Verpflichtung besteht nicht bei einer Veräußerung (auch Schenkung und Übergabe) durch den Eigentümer an seinen Ehegatten, seine Kinder oder Enkelkinder.
10. Zur Sicherung des Anspruches auf Rückübertragung des Grundbesitzes für den Fall der Ausübung des Wiederkaufrechtes gemäß den Bestimmungen des Vertrages ist sowohl eine Auflassungsvormerkung als auch eine Höchstbetragssicherungshypothek (doppelter Kaufpreis) an dem verkauften Grundstück zu Gunsten der Gemeinde Roßdorf einzutragen.
11. Sollte es sich bei dem Grundstück um eine noch nicht vermessene Teilfläche handeln, so sind die entstehenden Vermessungskosten vom Erwerber zu tragen.
12. Die Aufteilung des erworbenen Grundstückes in Wohnungs- und Teileigentumsrechte nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bürgerlichen Gemeinde Roßdorf.
13. Die Bürgerliche Gemeinde Roßdorf wird Grundpfandrechten, die zur Finanzierung und zur Bebauung des Kaufgrundstückes verwendet werden, den Vorrang vor dieser Vormerkung und der Höchstbetragssicherungshypothek neben den üblichen Zinsen und Nebenleistungen einräumen; Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Darlehensgeber verpflichtet, die zweckentsprechende Verwendung der Darlehen zu überwachen. Rangvorbehalt wird bewilligt und beantragt, wobei der amtierende Notar ermächtigt wird, diesen Antrag nur dann bei dem Grundbuchamt zu stellen, wenn die Gemeinde schriftlich bestätigt hat, dass die Voraussetzungen nach Ziffer 1 und 5 gegeben sind.
14. Abweichungen von diesen Richtlinien sind von der Gemeindevertretung zu beschließen.
15. Die Richtlinien finden keine Anwendung bei der Veräußerung von ideellen Miteigentumsanteilen. Bei der Veräußerung von Gewerbeflächen zur Betriebserweiterung an bereits im Gewerbegebiet ansässige Firmen finden die Ziffern 3 bis 6 der Richtlinien keine Anwendung.
16. Die von der Gemeindevertretung am 26. Mai 1989 beschlossenen Richtlinien treten am Tage der Beschlussfassung außer Kraft.

Roßdorf, den 15. Dezember 2000
Für den Gemeindevorstand
Pfeiffer, Bürgermeister