

Richtlinie für den Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Elz

§ 1 Allgemeines

- (1) Die Gemeinde Elz kauft im Rahmen der haushaltsrechtlich verfügbaren Mittel in ihrem Gemeindegebiet liegende Flächen/Teilflächen bzw. Grundstücke/Flurstücke sowie Gebäude nach Maßgabe dieser Richtlinie. Schenkungen an die Gemeinde sind von den nachstehenden Richtlinien nicht berührt. Ein Anspruch auf den Erwerb eines Grundstückes durch die Gemeinde kann durch diese Richtlinien nicht hergeleitet werden.
- (2) Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Elz entscheidet der Gemeindevorstand bis zu einem Betrag von 25.000 € über den Ankauf von Grundstücken im Einzelfall. Ab einem Betrag in Höhe von 25.000 € entscheidet die Gemeindevertretung über den Grundstückskauf.

§ 2 Grundstücke/Gebäude innerhalb der Ortslage

- (1) Die Gemeinde kauft innerhalb der Ortslage Grundstücke und Gebäude nur, wenn es der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Dies ist insbesondere der Fall bei
 - Gebäuden von historischer Bedeutung bzw. Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Gebäude von zentraler oder markanter innerörtlicher Lage mit städtebaulichem Einfluss auf die unmittelbare umgebene Infrastruktur
- (2) Ferner kauft die Gemeinde Gebäude zur Schaffung bezahlbaren und geförderten Wohnraumes. Bei Gebäuden, die für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes gekauft werden können, soll die Amortisationsdauer (Payback-Zeit) unter 30 Jahren liegen. Die Amortisationsdauer errechnet sich aus dem Quotienten der Anschaffungskosten und der jährlichen Nettokaltmiete.
- (3) Beim Ankauf von Gebäuden soll für die Kaufpreisfindung ein Wertgutachten zu Grunde liegen. Das Wertgutachten hat der Eigentümer vorzulegen. Beim Ankauf von unbebauten Grundstücken bildet der aktuelle Bodenrichtwert die Grundlage zur Preisfindung.
- (4) Die Regelungen der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Elz für den Bereich des Ortskerns bleiben unberührt.

§ 3 Grundstücke außerhalb der Ortslage

- (1) Grundstücke außerhalb der Ortslage werden unter folgenden Voraussetzungen erworben:
 - a) Das Grundstück kann in absehbarer Zeit einer wohnbau- oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden.
 - b) Das Grundstück ist geeignet, einen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erbringen.
 - c) Das Grundstück ist geeignet, einem sonstigen kommunalen Zweck zu dienen.

- (2) Für Grundstücke, die für einen wohnbau- oder gewerblichen Zweck in Frage kommen, müssen die Flächen im Flächennutzungsplan oder im Regionalplan Mittelhessen eine derartige Nutzung vorsehen oder für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, besteht eine entsprechende Planungsabsicht der Gemeinde.
- (3) Eigentümer von Grundstücken, für die ein wohnbaulicher Zweck geplant ist, erhalten das Recht, ein Baugrundstück nach näherer Maßgabe der Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke zurück zu erwerben, wenn der Eigentumsanteil an dem zu veräußernden Grundstück eine Größe von mindestens 800 qm hat.
- (4) Nach dem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen sollen diese an Landwirte verpachtet werden, wenn die Ortsgemeinde diese nicht bzw. noch nicht für andere Zwecke benötigt. Das Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVg) ist zu berücksichtigen.

§ 4 Ankaufspreis für Grundstücke außerhalb der Ortslage

- (1) Grundstücke gem. § 3 Abs. 2 werden zu folgenden Ankaufspreisen erworben:
 - a) In der Gemarkung Elz und Malmeneich für Grundstücke, für die ein wohnwirtschaftlicher Zweck vorgesehen ist: 15 % vom durchschnittlichen Bodenrichtwert für Bau- und Mischgebiete in der Kerngemeinde Elz (ab dem 01.01.2022: 26,50 € pro qm, sh. Anlage 1).
 - b) In der Gemarkung Elz für Grundstücke, für die ein gewerblicher Zweck vorgesehen ist: 45,5 % vom durchschnittlichen Bodenrichtwert für Gewerbegebiete (ab dem 01.01.2022: 25,00 € pro qm, sh. Anlage 1). Grundstücke für Gewerbeland werden maximal zum Ankaufspreis für Grundstücke für wohnwirtschaftliche Zwecke in der Gemarkung Elz (Buchstabe a)) erworben.

Die Preise werden bei jeder neuen Bodenrichtwertfestsetzung gem. Anlage 1 angepasst (jeweils gerundet).

- (2) Grundstücke, die nicht unter § 3 Abs. 2 fallen, werden zum aktuellen Bodenrichtwert erworben. Auf Wunsch der Käufer kann vertraglich eine Klausel vereinbart werden, dass die Gemeinde eine Nachzahlung zu einem Flächenpreis gem. Abs. (1) leistet, wenn innerhalb von 10 Jahren eine höherwertige Nutzung gem. § 3 Abs. 1, Buchstabe a) Rechtskraft erlangt.

§ 5 Erwerb von Grundstücken, für die eine neue Bodenordnung erforderlich wird

- (1) Sollen Grundstücke bzw. Grundstücksteile erworben werden, die in dem bisherigen Grundstückszuschnitt für die Zwecke gem. § 3 Abs. 1, Buchstabe a) nicht genutzt werden können, ist eine neue Bodenordnung erforderlich. Sie wird in der Regel im Rahmen einer Vereinfachten Umlegung gem. § 80 ff. BauGB durchgeführt. Das Umlegungsverfahren erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. Die Vereinfachte Baulandumlegung ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren und ersetzt den Abschluss von Kaufverträgen. Der Eigentumsübergang erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens.
- (2) Die Regelungen der Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB bleiben unberührt und als weitere Möglichkeit der Schaffung von Bauland bestehen.
- (3) Die Eigentümer der zu erwerbenden Grundstücke erklären sich im Verfahren der Vereinfachten Umlegung durch rechtsverbindliche Zustimmungserklärung mit der Eigentumsübertragung einverstanden. Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Rechtskraft der

Vereinfachten Umlegung gem. § 81 Absatz 2 BauGB. Die Höhe der Kaufpreise gem. § 4 richtet sich nach dem Zeitpunkt der Zustimmungserklärung. Das Verfahren wird eingeleitet, wenn von allen Eigentümern, die von der Bodenordnung betroffen sind, die Zustimmung zur Vereinfachten Umlegung erteilt wurde.

- (4) Ist absehbar, dass ein Bebauungsplanverfahren länger als 1 Jahr dauert aber wahrscheinlich rechtskräftig wird, können für das Plangebiet mit den Eigentümern vorab Kaufverträge geschlossen werden. In diesem Fall werden zunächst 50% vom Preis für Bauerwartungsland gem. § 4 Abs. 1 an die Eigentümer gezahlt, der Rest wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig.

§ 6 Voraussetzung für die Ausweisung neuer Baugebiete

Einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Ausweisung neuer Baugebiete (Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung) wird durch die Gemeindevertretung nur gefasst, wenn die Gemeinde vollständig Eigentümer der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile ist.

§ 7 Abweichungen von den Richtlinien

Über Abweichungen von diesen Richtlinien entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss in jedem Einzelfall, sofern der Grundstückserwerb den Wert von 25.000 € nicht überschreitet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Elz, den 19.02.2024

 

Horst Kaiser, Bürgermeister

Anlage 1 Berechnung Kaufpreis "Bauerwartungsland"

Bodenrichtwertzonen

	Jahr	2020	2022
1. Kerngemeinde Elz und Malmeneich Bau- und Mischgebiete			
	Zonen	pro qm	pro qm
1	Erbachtal	170,00 €	200,00 €
2	Dorferweiterung nördlich	170,00 €	195,00 €
3	Südlich der Eisenbahn	160,00 €	190,00 €
4	Im Grün	175,00 €	205,00 €
5	Neubaugebiet Fleckenberg	170,00 €	200,00 €
6	Quarzweg	145,00 €	155,00 €
7	Ahlbacher Weg - Kaspar-Schwan-Straße	195,00 €	225,00 €
8	Altdorf östlich Hauptstraße	140,00 €	150,00 €
9	Altdorf westlich Hauptstraße	145,00 €	155,00 €
10	Offheimer Straße 59-87	155,00 €	185,00 €
11	Offheimer Straße 14-36, 17-57	145,00 €	155,00 €
12	Mischgebiet Entenpfuhl	120,00 €	130,00 €
	Durchschnitt	157,50 €	178,75 €
	<i>Ankaufspreis für Bauerwartungsland</i>	23,50 €	26,67 €
	<i>in Prozent</i>	14,92%	
	gerundet	15,00%	26,50 €
2. Gewerbegebiete			
1	Sandweg	60,00 €	70,00 €
2	Südliche Limburger Straße	50,00 €	50,00 €
3	Zwischen Hadamarer Straße und Eisenbahn	45,00 €	45,00 €
	Durchschnitt	51,67 €	55,00 €
	<i>Ankaufspreis für Bauerwartungsland</i>	23,50 €	25,02 €
	<i>in Prozent</i>	45,48%	
	gerundet	45,50%	25,00 €