

Richtlinie der Ortsgemeinde Zornheim für die Vergabe und den Verkauf von Baugrundstücken nach dem sogenannten Zornheimer Modell (Durchführung des Zornheimer Modells) vom 02.04.2008, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2020

1. Grundsatz

Ein Rechtsanspruch auf den Kauf eines Baugrundstücks nach dem Zornheimer Modell besteht nicht, sondern der Ortsgemeinderat entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Baugrundstücke.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt an nachstehende Zielgruppen

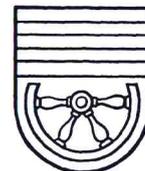
- Eigentümer, die Grundstücke an die Ortsgemeinde zwecks Bebauung verkauft haben
- Listenbewerber nach dem Zornheimer Modell
- Andere Bewerber

2. Spezifizierung der Zielgruppen

2.1 Eigentümer, die Grundstücke an die Ortsgemeinde zwecks Bebauung verkauft haben

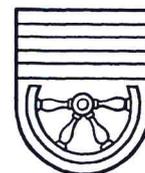
2.1.1 Für Grundstückseigentümer, die ein Grundstück oder mehrere Grundstücke in einem geplanten Baugebiet an die Gemeinde zwecks Bebauung verkauft haben, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, ein Baugrundstück dort zu erwerben.
Dies gilt auch im Fall, dass mehrere Personen Eigentum an einem Grundstück (z.B. Erbengemeinschaften) haben. Diese Personen können gemeinsam oder eine Person aus der Eigentümergemeinschaft ein Baugrundstück kaufen. Voraussetzung für den Erwerb eines Baugrundstücks nach den vorstehenden Bestimmungen ist, dass das an die Gemeinde verkaufte Grundstück mindestens 15 Jahre im Eigentum des Verkäufers war. Von dieser Frist sind Grundstücke ausgenommen, die im Wege der Erbfolge in gerader Linie übertragen wurden. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen.¹

¹ Die Fassung der Ziffer 2.1.1 wurde am 21.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen und gilt ab diesem Tag.



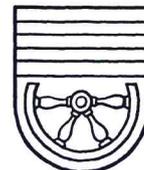
- 2.1.2 Eigentümer, die Grundstücke im geplanten Baugebiet an die Ortsgemeinde zwecks Bebauung verkauft haben, erhalten einen Vorrang bei der Auswahl eines Baugrundstücks gegenüber Personen nach Nrn. 2.2 und 2.3. Dabei wird die Reihenfolge nach dem Datum des Eingangs der Verkaufsbereitschaft des Grundstücks/der Grundstücke bei der Ortsgemeinde- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung bestimmt (sogenanntes Windhundverfahren). Wer zuerst seine Verkaufsbereitschaft mitgeteilt hat, erhält Rangfolge 1 usw.
- 2.1.3 Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt ansonsten nach den gleichen Kriterien und Konditionen, wie bei den übrigen Käufern der Baugrundstücke in dem Baugebiet.
- 2.2 Listenbewerber nach dem Zornheimer Modell
- 2.2.1 Der Listenbewerber hat zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses über ein Baugrundstück folgende Kriterien zu erfüllen:
- 2.2.1.1 Der Käufer muss mindestens 3 Jahre in Zornheim wohnen oder gewohnt haben. D.h., er muss für diese Zeit mit seinem ersten Wohnsitz in Zornheim gemeldet sein bzw. gemeldet gewesen sein.
- 2.2.1.2 Grundsätzlich darf der Käufer noch nicht über Wohneigentum in Zornheim verfügen, das gilt auch für Ehegatten oder im Falle der eingetragenen Lebensgemeinschaft.
- 2.2.1.3 Käufer können Einzelpersonen, Eheleute gemeinsam oder eingetragene Lebensgemeinschaften sein.
- 2.2.1.4 Der Käufer und der Bewerber muss volljährig sein.²
- 2.2.2 Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt nach der Reihenfolge in der Bewerberliste, die von der Ortsgemeindeverwaltung geführt wird. Die Reihenfolge richtet sich nach dem Datum, zu dem die Bewerbung bei der Ortsgemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen ist (Windhundverfahren). Lehnt ein Bewerber zum zweiten Mal den Kauf eines Baugrundstücks ab, wird er von der Bewerberliste gestrichen. Er hat jedoch die Möglichkeit, sich neu um einen Listenplatz zu bewerben. Auch in diesem Fall richtet sich der Listenplatz nach dem Eingangsdatum der Bewerbung bei der Ortsgemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung.

² Die Fassung der Ziffer 2.2.1.4 wurde am 23.09.2020 vom Gemeinderat beschlossen und gilt ab diesem Tag.



- 2.2.3 In einem Härtefall, beispielsweise wenn ein Bewerber mehr als 3 Kinder hat oder eine körperliche Behinderung beim Bewerber, seinem Ehegatten, Lebenspartner oder seinem Kind vorliegt, kann der Ortsgemeinderat eine Abweichung von der Reihenfolge nach Nummer 2.2.2 beschließen. Über die Anerkennung eines Härtefalls entscheidet der Ortsgemeinderat.
- 2.3 Andere Bewerber
- 2.3.1 Baugrundstücke können auch an Bewerber verkauft werden, sofern sie mindestens 3 Jahre in Zornheim ihren Arbeitsplatz haben. Dabei gelten mit Ausnahme von Nummer 2.2.1.1 die gleichen Kriterien für den Verkauf nach Nummer 2.2.
- 2.3.2 Zornheimer Personen ab dem 55. Lebensjahr können ein Baugrundstück nach den Kriterien der Nummer 2.2 erwerben ³. Dabei entfällt die Nummer 2.2.1.1 und die Bedingung der Nummer 2.2.1.2 wird durch folgende ersetzt:
"Sofern der Erwerber des Baugrundstücks schon über Wohneigentum in Zornheim verfügt, hat er dieses spätestens nach 3 Jahren, nachdem er das neue Baugrundstück gekauft hat, an einen Dritten zu übertragen."
- Beispiel:
Ein Haus mit Grundstück ist zu groß und wird an eine junge Familie mit Kindern, die ein größeres Haus suchen, verkauft, dann kann der Verkäufer ein Baugrundstück nach dem Zornheimer Modell erwerben (rollierendes System).
- Es besteht auch die Option, dass ein Listenbewerber nach Nummer 2.2 einem Bewerber nach Nummer 2.3.2 seinen Listenplatz abgibt, wenn der Bewerber nach Nummer 2.3.2 ihm sein Wohneigentum überträgt (z.B. Tauschgeschäft, wenn eine junge Familie ein größeres Grundstück mit Haus sucht und dies über einen Eigentümer nach Nummer 2.3.2, der nur ein kleineres Haus mit Grundstück bevorzugt, angeboten wird).
- 2.3.3 Die Ortsgemeindeverwaltung führt eine Liste der Anderen Bewerber differenziert nach den Nummern 2.3.1 und 2.3.2.
- 2.3.4 Andere Bewerber werden beim Verkauf von Baugrundstücken nachrangig nach den Bewerbern nach Nummern 2.1 und 2.2 berücksichtigt. In einem Härtefall kann der Ortsgemeinderat über eine Änderung der Rangfolge entscheiden.

³ Die Zielgruppe wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.09.2018 geändert und gilt ab diesem Tag.



3. In die Kaufverträge sind folgende Passagen in geeigneter Weise aufzunehmen:

3.1 Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde, das Baugrundstück innerhalb einer Frist von drei Jahren, vom Eigentumsübertrag gerechnet, mit einem bezugsfertigen Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen und das bezugsfertige Gebäude auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab dem Eigentumsübergang des Baugrundstücks, mit Erstwohnsitz entsprechend den melderechtlichen Vorschriften selbst zu bewohnen.
Die Frist der Bauverpflichtung kann auf Antrag unter Angabe von Gründen um ein Jahr verlängert werden.
Das Gebot der Selbstnutzung bezieht sich nicht auf eine etwa vorhandene baurechtlich zulässige Einliegerwohnung. Eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist innerhalb der vorgenannten Fünfzehnjahresfrist nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig.
Nach erfolgter Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum setzen sich vorstehende Verpflichtungen in gleichem Umfang auf den gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten fort.

3.2 Die Gemeinde kann die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgrundstückes verlangen, wenn der Käufer gegen die in Nummer 3 vereinbarten Bau- und Nutzungsverpflichtungen verstößt und zwar unabhängig davon, ob ihn hieran ein Verschulden trifft oder der Käufer das Grundstück bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes oder innerhalb einer Frist von fünfzehn Jahren ab heute veräußert – ausgenommen eine Veräußerung an Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Käufers, die die in diesem Abschnitt III. vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde übernehmen – oder sonst wie verwertet.

Soweit der Käufer gegen das Gebot der Selbstnutzung (innerhalb von 15 Jahren) oder gegen die Bauverpflichtung verstößt, hat die Gemeinde das Wahlrecht zwischen Ausübung des Wiederkaufsrechts oder Verhängung einer Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe beträgt 15% des Grundstücksverkaufspreises.

Für die Ausübung des Wiederkaufsrechts legt der Ortsgemeinderat die Konditionen für das jeweilige Baugebiet in den Kaufverträgen fest.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde zustehenden Übereignungsanspruchs soll eine entsprechende Vormerkung zu Lasten des Vertragsgrundstücks im Grundbuch eingetragen werden.

Die Gemeinde ist nach ihrer Wahl berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung eines nachfolgend definierten Mehrerlöses zu verlangen (Wertabschöpfung).



Der Mehrerlös ist die Differenz des Verkehrswertes des Bodenwertes des Grundstücks einschließlich vom Käufer bezahlte Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuchs sowie Anliegerbeiträge und Anschlusskosten, jedoch ohne Gebäude und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen, zum Zeitpunkt des Vorliegens eines das Wiederkaufsrecht auslösenden Grundes (Endwert) und dem heutigen Kaufpreis für das Grundstück sowie vom Käufer für dieses bezahlte Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuchs sowie Anliegerbeiträge und Anschlusskosten, jedoch ohne Gebäude und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen (Anfangswert). Der im vorangegangenen Satz genannte Verkehrswert des Bodenwertes des Grundstücks wird auf der Grundlage des vom zuständigen Vermessungs- und Katasteramt festgestellten Bodenrichtwerts multipliziert mit dem Faktor 1,3 berechnet ⁴.

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, einem Dritten mittelbar oder unmittelbar dingliche oder schuldrechtliche Rechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der Übertragung von mehrheitlichen Gesellschaftsanteilen einer Gesellschaft an Dritte. Bei der Veräußerung von Grundstücksteilflächen ist die vorstehende Verpflichtung sinngemäß anzuwenden.

Bei einer Veräußerung an Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Käufers wird auf die Abführung des Mehrerlöses verzichtet, sofern die vorstehenden Verpflichtungen von diesen Erwerbern übernommen werden.

Sollte der weitere Käufer seinerseits innerhalb der Fünfzehnjahresfrist das Grundstück weiterverkaufen, so steht der Gemeinde alternativ zum Wiederkaufsrecht das gleiche Wertabschöpfungsrecht hinsichtlich des Grund und Bodens zu wie vorstehend hinsichtlich des Erstkäufers vereinbart, jedoch mit der Einschränkung, dass als Wertabschöpfung lediglich der Differenzbetrag zwischen Erwerbszeitpunkt und Zeitpunkt der Weiterveräußerung in Betracht kommt, da in einem solchen Falle die Wertabschöpfung bereits erfolgt ist.

In besonderen begründeten Härten kann der Ortsgemeinderat auf Antrag Abweichungen von den Wertabschöpfungen und Vertragsstrafen beschließen.

⁴ Dieser Satz wurde durch Beschluss des Gemeinderates am 05.09.2018 eingefügt und gilt ab diesem Tag.



Gemeinde Zornheim

Der Ortsgemeinderat hat am 02.04.2008 den Richtlinien zugestimmt. Sie gelten ab sofort und ersetzen die bis daher geltenden Bestimmungen für den Verkauf von Baugrundstücken nach dem Zornheimer Modell.

Zornheim, den 02.04.2008

Dr. Werner Dahmen
Ortsbürgermeister

Letzte Änderung durch Gemeinderatsbeschluss am 23.09.2020

Zornheim, 23.09.2020

Dennis Diehl
Ortsbürgermeister