

Die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ist eine der zentralen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge und auch eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Grund und Boden sind insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen wie dem Bodenseekreis ein knappes und vor allem nicht vermehrbares Gut. Aus diesem Grund ist es umso wichtiger, dass die Kommunen durch eine aktive kommunale Baulandpolitik Maßnahmen ergreifen, um die städtebaulichen Ziele nachhaltig erreichen und sichern zu können.

In Ergänzung zu den baulandpolitischen Grundsätzen, die der Gemeinderat bereits im Januar 2021 öffentlich beschlossen hat, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2023 zur Deckung des Wohnungsbedarfs aller gesellschaftlichen Gruppen die **Grunderwerbsstrategie Meckenbeuren** auf den Weg gebracht. Ziel der Grunderwerbsstrategie ist es, dass die Gemeinde in einem zu entwickelnden Baugebiet ins Eigentum aller Flächen kommt, diese mittels eines Bauleitplanverfahrens zur Baureife führt und die dadurch generierten Bauplätze (Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser) anschließend nach vorher definierten Vergabekriterien veräußert werden.

Die im nachfolgenden näher beschriebene Grunderwerbsstrategie gilt als Richtschnur für den Ankauf von Bauerwartungsland für **Wohn- und Mischgebietsflächen** (Wohnen und nicht störendes Gewerbe gemischt).

Wesentliche Inhalte der Grunderwerbsstrategie

1. Ermittlung des Grundstückspreises nach deduktiver Methode

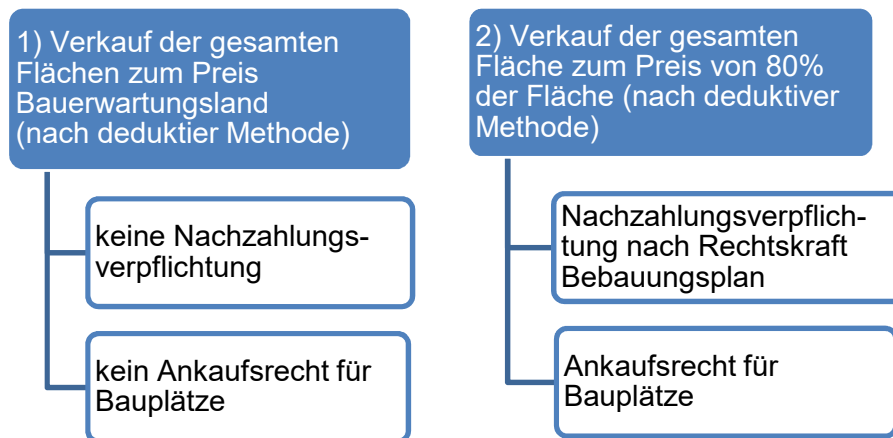
Der Gemeinde Meckenbeuren ist es wichtig, allen Grundstückseigentümern¹ in einem zu entwickelnden Baugebiet einen transparenten und nachvollziehbaren Grundstückspreis anbieten zu können. Hierfür wird für das Gebiet eine Bodenwertermittlung für Bauerwartungsland nach **deduktiver Methode** durch den neutralen und unabhängigen **Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis** durchgeführt. Der vom Gutachterausschuss ermittelte und vom Gemeinderat bestätigte Preis wird allen Grundstückseigentümern in dem jeweiligen Gebiet gleichermaßen angeboten, **unabhängig** von der **konkreten Nutzung** des Grundstücks nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Somit ist es für den Grundstückseigentümer unerheblich ob auf seinem eingebrachten Grundstück attraktive Bauplätze oder benötigte Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden.

Bei der deduktiven Methode der Bodenwertermittlung handelt es sich um ein allgemein anerkanntes und gültiges Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Bauerwartungsland.

¹ Die in diesem Dokument gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

2. Möglichkeiten für den Grundstückseigentümer

Die „Grunderwerbsstrategie Meckenbeuren“ sieht für den Grundstückseigentümer folgende zwei Möglichkeiten vor.



2.1 Nachzahlungsverpflichtung (bei Variante 2):

Entscheidet sich der Grundstücksveräußerer für Variante 2, erhält er zunächst einen etwas geringeren Kaufpreis bei Vertragsabschluss. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ergibt sich dafür dann eine zusätzliche Nachzahlungsverpflichtung von Seiten der Gemeinde.

Die Höhe der Nachzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem zugrunde gelegten Preis für Bauerwartungsland und gestaltet sich wie folgt:

Preis Bauerwartungsland	80 €/m ²	90 €/m ²	100 €/m ²	110 €/m ²	120 €/m ²	130 €/m ²	140 €/m ²	150 €/m ²	160 €/m ²	170 €/m ²	180 €/m ²
Prozentuale Nachzahlung in Abhängigkeit zum Ankaufspreis	75%	67%	60%	55%	50%	46%	43%	40%	38%	35%	33%

Die Nachzahlung erhält der Grundstücksveräußerer unabhängig davon, ob er von seinem Ankaufsrecht für einen oder mehrere Bauplätze (siehe Nr. 2.2) Gebrauch macht oder nicht.

Der Zeitpunkt der Nachzahlung ist an die Umsetzung des Ankaufsrechtes für Bauplätze geknüpft. Sollte der Grundstücksveräußerer von dem Ankaufsrecht für einen/mehrere Bauplätze Gebrauch machen, wird der Nachzahlungsbetrag mit dem Kaufpreis für den Bauplatz verrechnet. Sollte der Grundstücksveräußerer auf das Ankaufsrecht verzichten, erfolgt die Auszahlung des Nachzahlungsbetrages nach Ende der Frist zur Geltendmachung des Ankaufsrechtes.

Sollte jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan zustande kommen, entfällt auch die Nachzahlungsverpflichtung der Gemeinde. Der bereits bei Vertragsabschluss bezahlte Kaufpreis verbleibt beim Grundstücksveräußerer.

2.2 Vertraglich garantiertes Ankaufsrecht für Bauplätze zum regulären Preis (bei Variante 2)

Der Erhalt von Bauplätzen in dem zu entwickelnden Gebiet stellt für einige Grundstückseigentümer ein entscheidendes Kriterium für den Verkauf des Grundstücks dar.

Aus diesem Grund sichert Variante 2 den Grundstücksveräußern ein vertraglich garantiertes Ankaufsrecht für einen oder mehrere Bauplätze in dem zu entwickelnden Gebiet (nicht auf dem eingebrachten Grundstück) zu. Die Anzahl der Bauplätze, die im Rahmen des Ankaufsrechts erworben werden können, richtet sich nach der eingebrachten Grundstücksfläche. Die Bauplätze können zum regulären Preis erworben werden. Der Grundstückseigentümer der eingebrachten Fläche kann das Ankaufsrecht grundsätzlich auf allen in dem Gebiet angebotenen Bauflächen geltend machen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser).

Folgende Staffelung wurde festgesetzt:

Eingebrachte Fläche bis 1.000 m²: kein Vorkaufsrecht für einen Bauplatz

Eingebrachte Fläche bis 4.999 m²: Vorkaufsrecht für einen Bauplatz

Eingebrachte Fläche bis 9.999 m²: Vorkaufsrecht für zwei Bauplätze

Eingebrachte Fläche ab 10.000 m²: Vorkaufsrechte für drei Bauplätze

Generelle Regelungen

Auf den von den Grundstücksveräußern im Rahmen des Ankaufsrechts erworbenen Bauplätzen gibt es grundsätzlich keine Bauverpflichtung. Eine Ausnahme hiervon gilt bei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser ab einer im Bebauungsplan festgeschriebenen Anzahl von drei Wohneinheiten. Hintergrund ist, dass insbesondere auch bei Mehrfamilienhäusern aufgrund des vorherrschenden Wohnungsmangels ein erhöhtes Interesse der Allgemeinheit an einer zeitnahen Realisierung vorliegt.

Um Spekulationen zu vermeiden, wird auch bei den im Rahmen des vertraglichen Ankaufsrechts erworbenen Bauplätzen ein Weiterveräußerungsverbot im Kaufvertrag vereinbart. Um jedoch die beabsichtigte Nutzung des Bauplatzes für Kinder/Enkel zu ermöglichen, ist eine Weiterveräußerung an Verwandte (bis zum dritten Grad, damit auch Nichten/Neffen profitieren können) davon ausgenommen.

2.3 Umsetzung des vertraglichen Ankaufsrechtes der Grundstücksveräußerer

Die Grundstücksveräußerer geben eine Priorisierung für die gewünschten Bauplätze an.

1. Das Los entscheidet welcher Grundstücksveräußerer in welcher Reihenfolge berücksichtigt wird.
2. Die Grundstücke werden nach der Priorisierung an die Grundstücksveräußerer in der ausgelosten Reihenfolge vergeben.
3. Für Grundstücksveräußerer, die aufgrund der eingebrachten Fläche ihr Ankaufsrecht für zwei oder drei Bauplätze geltend machen, wird das Verfahren wiederholt.

Beispiel:

In dem Baugebiet stehen 10 Bauplätze zur Verfügung (Nr. 1 - 10)

Aufgrund der eingebrachten Fläche steht folgenden Grundstücksveräußerern ein Ankaufsrecht für Bauplätze zu.

Grundstücksveräußerer	Anzahl Bauplätze
Grundstücksveräußerer A	2 Bauplätze
Grundstücksveräußerer B	1 Bauplatz
Grundstücksveräußerer C	3 Bauplätze
Grundstücksveräußerer D	1 Bauplatz

Die Grundstücksveräußerer geben im Rahmen der Umsetzung des vertraglich garantieren Ankaufsrechts ihre Priorisierung für die zur Verfügung stehenden Bauplätze (Nr. 1-10) an. Sollten der Erwerb eines bestimmten Bauplatzes für einen Grundstücksveräußerer nicht in Frage kommen, werden diese Bauplätze in der Priorisierung nicht mit angegeben. Beispielsweise interessiert sich Grundstücksveräußerer D nur für die Bauplätze 1-4.

In nachfolgender Tabelle sind die eingereichten Priorisierungen der Grundstücksveräußerer ersichtlich. Die zugesprochenen Bauplätze im Rahmen der Umsetzung des Ankaufsrechts sind jeweils farblich gekennzeichnet.

Grundstücksveräußerer	Prio 1	Prio2	Prio3	Prio4	Prio 5	Prio 6	Prio 7	Prio 8	Prio 9	Prio 10
A	1	3	2	4	5	6	8	7	10	9
B	2	1	3	4	10	9	7	6	5	8
C	2	1	4	5	9	7	6	10	5	8
D	3	2	1	4						

Verlosung Runde 1:

Gezogene Reihenfolge	Bauplatz Nr.	Priorität (Prio.)
B	2	Prio. 1
A	1	Prio. 1
C	4	Prio. 3, da die Bauplätze Nr.1 und Nr.2 schon Bewerbern A und B zugesprochen wurden
D	3	Prio. 1

Verlosung Runde 2:

Gezogene Reihenfolge	Bauplatz Nr.	Priorität (Prio.)
C	5	Prio. 3
A	6	Prio. 6, da die Bauplätze 1-5 bereits vergeben wurden

Verlosung Runde 3:

Gezogene Reihenfolge	Bauplatz-Nr.	Priorität (Prio.)
C	9	Prio. 5