


Beschlussvorlage		Gemeinde Neuhof 
- öffentlich -		
VL-18/2023		
Federführendes Amt	Finanzabteilung	
Datum	18.01.2023	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	23.01.2023	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	07.02.2023	beschließend
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2023	beschließend

Betreff:

Befristete Verlängerung der Frist für die Bebauung von Wohnbau-Baugrundstücken

Sachdarstellung:

Seit vielen Jahren werden gemeindliche Baugrundstücke nur mit einer sogenannten Bauauflage verkauft. Innerhalb von 5 Jahren seit Vertragsabschluss ist das Baugrundstück mit einem bezugsfertigen Wohngebäude in einer definierten Mindestgröße zu bebauen. Falls gegen diese Verpflichtung verstoßen wird, steht der Gemeinde das Recht auf Rückerwerb des Baugrundstückes zu.

Seit einiger Zeit sind massive Veränderungen in der Bauwirtschaft festzustellen, die auch die Bebauung von privaten Wohnhäusern erheblich beeinträchtigen. Zu nennen sind:

- Liefer- und Materialengpässe
- Fachkräftemangel
- Firmen sind immer schwerer zu „bekommen“
- Firmen geben keine zeitlichen Zusagen mehr
- Sehr hohe Baukosten
- Steigende Finanzierungskosten

Das führt dazu, dass vor allem „Normalverdiener“ es sich nicht mehr leisten können ein Haus zu bauen. Da für Viele der Hausbau die Lebensaufgabe ist, die man nur einmal bewältigen kann, stellt sich für Viele die Frage, ob man sich dies leisten kann. Der zeitliche Druck das Gebäude fertig stellen zu müssen, wirkt diesbezüglich sehr negativ.

In der Hoffnung, dass sich die vorbeschriebenen Gegebenheiten in absehbarer Zeit wieder entspannen, wird vorgeschlagen, dass die vorbeschriebene zeitliche Baufrist vorübergehend verlängert wird.

Im Einzelnen dazu Folgendes:

1. *Die Frist für die Herstellung der Bezugsfertigkeit der Wohngebäude wird von 5 auf 8 Jahre verlängert.*
2. *Wenn von dem einzelnen Bauplatzerwerber glaubhaft gemacht wird, dass die Einhaltung der in Ziffer 1 genannten 8-Jahresfrist für ihn eine besondere Härte darstellen würde, die auf den vorbeschriebenen Gründen oder ähnlichen (z. B. weiterhin sehr hohe Baupreise wegen Materialknappheit oder Schwierigkeiten Bauunternehmen zu finden) beruhen und weiter glaubhaft gemacht wird, dass das Bauvorhaben innerhalb einer unmittelbar anschließenden Fristverlängerung von 2 Jahren (Gesamtfrist dann also 10 Jahre) aller Voraussicht nach bezugsfertig hergestellt werden kann, soll die Frist in solchen Einzelfällen um weitere 2 Jahre verlängert werden.*
3. *Die Frist für die Rohbau-Fertigstellung endet 6 Monate vor der Frist für die Fertigstellung der Bezugsfertigkeit des Gebäudes.*

4. *Die hier vorgeschlagenen Zugeständnisse werden für Bauplatzverkäufe zugestanden, die vor dem 01.01.2026 notariell geschlossen werden. Sofern dann noch ein entsprechender Bedarf besteht, kann später entschieden werden, ob die eben genannte Frist dann verlängert wird*
5. *Die vorstehend unter den Ziffern 1 bis einschließlich 3 beschriebenen Zugeständnisse dürfen auch auf Bauplatzverkäufe angewendet werden, die schon vor der heutigen Beschlussfassung getätigt wurden (maßgebend ist der Abschluss der notariellen Grundstückskaufverträge) und bei denen die 5-jährige Bauauflagenfrist für die bezugsfertige Herstellung des Wohngebäudes am 01.01.2023 noch nicht abgelaufen war.*

Weitere Erläuterungen zu Nr. 3: Die zurzeit geltende Regelung (Fertigstellung des Rohbaus nach 3 Jahren, also 2 Jahre vor Fertigstellung der Bezugsfertigkeit) resultiert noch aus der Zeit als „klassisch“ (massiv) gebaut wurde. Heute werden viele Häuser in Fertigbauweise bzw. mit vorgefertigten Bauteilen errichtet. Das verkürzt erheblich die Bauzeiten. Eigentlich ist die Festlegung einer Frist für die Rohbauherstellung eher unwichtig. Wenn daran festgehalten werden soll, wird die vorstehend beschriebene Verlängerung der Frist, und zwar auf Dauer, vorgeschlagen.

Weitere Erläuterungen zu Nr. 5: Die Gemeindeverwaltung würde diese Bauplatzeigentümer auf die Zugeständnisse schriftlich hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Baufristen, die im Rahmen von Verträgen über den Verkauf von Wohnbau-Grundstücken vereinbart werden sollen, so verlängert werden dürfen, wie dies vorstehend in der „Sachdarstellung“ kursiv geschrieben ist. Die unter Ziffer 3 beschriebene Veränderung erfolgt unbefristet (abweichend von den Ausführungen unter Ziffer 4). Für bereits geschlossene Verträge gilt Ziffer 5.

Der Bürgermeister