

Verfahrensgrundsätze für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum

Grundstücksrichtlinien

vom 02. Februar 2012

in der Fassung des Änderungsbeschlusses des Rates
der Stadt Bochum

vom 14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensregeln und Zuständigkeiten	2
2. Geschäfte der laufenden Verwaltung.....	2
3. Vermarktungsverfahren	2
4. Beschlussverfahren	3
4.1 Grundstücksliste	3
4.2 Einzelvorlagen (für den Verkauf oder die Vergabe eines Erbbaurechtes)	3
5. Unterrichtung der politischen Gremien.....	4
6. Veröffentlichung	4
7. Bewerberauswahl.....	5
8. Verfahrensgrundsätze	5
8.1 Bebaute Grundstücke	5
8.1.1 Einfamilienhäuser.....	5
8.1.2 Sonstige Objekte.....	6
8.2 Unbebaute Grundstücke	6
8.2.1 Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	6
8.2.2 Errichtung von Geschosswohnungsbau	6
9. Wirtschaftsförderungsangelegenheiten.....	6
10. Kaufpreisfindung	7
11. Allgemeine und besondere Vertragsbedingungen	7
12. Beurkundung.....	8
13. Außenwirkung und Öffnungsklausel	8
14. In Kraft treten.....	8

Für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum gelten die nachstehenden Grundsätze:

1. Verfahrensregeln und Zuständigkeiten

Das Verfahren und die Zuständigkeiten richten sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), der Hauptsatzung der Stadt Bochum (HS) einschließlich der Anlage 2, dem Katalog über die Zuständigkeiten der Ausschüsse des Rates der Stadt Bochum (ZustK) und der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bochum, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (GeschO).

2. Geschäfte der laufenden Verwaltung

Für die Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW gilt in bezirklichen Grundstücksangelegenheiten die Ziffer 3.2 lit. c) der Anlage 2 zur HS.

Solange eine Wertgrenze von 30.000 EUR nicht überschritten wird, handelt es sich auch in Fällen von gesamtstädtischer Bedeutung einschließlich der Wirtschaftsförderung um Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW. Hierzu zählen auch Vermietungen und Verpachtungen sowie Erbbaurechte und zwar unabhängig von der vereinbarten Laufzeit und des Vertragspartners.

Entscheidungen über Beleihungen, Rangrücktritte und Zustimmungen zum Weiterverkauf gelten als Geschäfte der laufenden Verwaltung und sind somit auf die Oberbürgermeisterin bzw. den Oberbürgermeister übertragen.

3. Vermarktungsverfahren

Es gibt folgende Vermarktungsverfahren:

- A Veröffentlichung nach dem Kriterienkatalog
(i. d. R. für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und -häuser, mit Selbsteinzug des Käufers)
- B Veröffentlichung zum Höchstgebot
(i. d. R. Mehrfamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhäuser)
- C Veröffentlichung als Interessenten-/ Investorenaufruf
- D individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung
- E Auktionen/Versteigerungen/Maklerbeauftragung
ohne Wirtschaftsförderungsgrundstücke.

Veröffentlichte Objekte mit der Zielgruppe Familien und Selbstnutzer (Fallgruppe A) werden zu einem Festpreis nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (siehe Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei anderen veröffentlichten Objekten erfolgt die Vergabe nach Höchstgebot (Fallgruppe B).

Bei Verfahren der Fallgruppen B, C, D und E (z. B. Investorenwettbewerben, Bestgebotsverfahren, Interessensbekundungsverfahren oder individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung), sind die besonderen Einzelfallregelungen in einer Beschlussvorlage darzustellen.

Der jeweilige Kaufpreis bzw. der Erbbauzins wird entsprechend den Regelungen unter Ziffer 10. dieser Richtlinien ermittelt und festgelegt.

4. Beschlussverfahren

4.1 Grundstücksliste

Die Verwaltung hat den Bezirksvertretungen die zur Veräußerung vorgesehenen bebauten und unbebauten Grundstücke in Form einer Sammelliste zur Entscheidung vorzulegen. In dieser Liste werden die Grundstücke unter Angabe ihres Bodenrichtwertes und nach ihren jeweiligen Vermarktungsverfahren (siehe Ziffer 3.) aufgeführt. Die Liste wird im zuständigen Fachausschuss für Grundstücksangelegenheiten beraten und von den Bezirksvertretungen beschlossen.

Die Gremien können dabei festlegen, ob bei einzelnen Grundstücken ein Einzelbeschluss gewünscht wird.

4.2 Einzelvorlagen (für den Verkauf oder die Vergabe eines Erbbaurechtes)

In den Beschlussvorlagen sind alle entscheidungsrelevanten Umstände darzustellen. Neben dem Vergabevorschlag sind darüber hinaus in tabellarischer Form grundstücksbezogene Angaben zu machen über die

- Lage und Größe
- Bebauung und den Aufwuchs
- derzeitige sowie beabsichtigte Nutzung - vorhandene Erschließung
- Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) bzw. Bebauungsplan (B-Plan) einschließlich ggfls. eingeräumter bzw. beantragter Befreiungen - Festsetzung des Landschaftsplanes oder sonstiger städtischer Entwicklungspläne u. ä.
- Verkehrs- bzw. Bodenrichtwert.

Im Weiteren sind in den Beschlusstexten der Verwaltungsvorlagen nur die Besonderheiten des jeweiligen Grundstücksgeschäftes darzustellen ("Besondere Vertragsbedingungen"). Die so genannten Standardformulierungen ("Allgemeine Vertragsbedingungen") sind in den Anlage 2 und 3 dieser Richtlinien genannt und somit deren Bestandteil. Sie sind nicht in der Beschlussvorlage, sondern in dem abzuschließenden Grundstücksvertrag als Standard inhaltlich verpflichtend aufzunehmen. Nur wenn in begründeten Einzelfällen von diesen Bestimmungen abgewichen wird, ist dies in der Beschlussvorlage darzustellen.

5. Unterrichtung der politischen Gremien

Über alle Grundstücksangelegenheiten, die - nach Ziffer 2. dieser Richtlinien – von der Oberbürgermeisterin bzw. vom Oberbürgermeister als Geschäfte der laufenden Verwaltung abgewickelt worden sind - ausgenommen Grabeland- und landwirtschaftliche Pachtverträge - , werden die für Grundstücksangelegenheiten bzw. für Wirtschaftsförderungsangelegenheiten zuständigen Fachausschüsse und die jeweils zuständige Bezirksvertretung (BV) vierteljährlich durch eine Verwaltungsmitteilung in Listenform unterrichtet.

Diese Liste enthält außerdem Mitteilungen über Vertragsabschlüsse zu Vermarktungsverfahren nach Ziffer 3. dieser Richtlinien.

6. Veröffentlichung

6.1 Bewerbungsfrist

Möglichkeiten des Erwerbs städtischer Grundstücke durch Kauf oder die Einräumung von Erbbaurechten, die sich aus der fortzuschreibenden Liste nach Ziffer 4.1 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien ergeben, sind grundsätzlich öffentlich mit einer Bewerbungsfrist bekannt zu machen. Dabei sind neben den Bekanntmachungsorganen (siehe § 16 HS i. V. m. § 4 Abs. 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW) auch das Internet (Immobilienportal der Stadt Bochum bzw. externe Immobilien-Plattformen) sowie je nach Einzelfall überregionale Medien (Tageszeitungen, Fachzeitschriften usw.) zu berücksichtigen.

In begründeten Einzelfällen kann auf eine öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden. Die Gründe für den Verzicht sind in der Beschlussvorlage hinreichend darzulegen (siehe Ziffer 4.2 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien).

6.2. Öffnung von Angeboten

Für die Behandlung und Öffnung der Angebote gilt Folgendes:

- Die verschlossenen Angebote werden durch die Poststelle der Zentralen Dienste mit dem Eingangsstempel versehen und ungeöffnet an das Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster weitergeleitet.
- Unverschlossen eingehende Angebote sind durch die zuständige Stelle zurückzusenden.
- Wird ein Angebot irrtümlich oder wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet, so ist es unverzüglich wieder zu verschließen und auf dem Umschlag als Angebot zu kennzeichnen. Auf dem Umschlag ist zu vermerken, dass das Angebot versehentlich bzw. wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet wurde.
- Die Angebote sind bis zum Zeitpunkt der Öffnung unter Verschluss zu halten. Zum Nachweis des fristgerechten Einganges der Angebote sind die Briefumschläge, in denen die Angebote eingereicht wurden, den Angebotsunterlagen beizufügen.

- Sofern die Gebotsabgabe bzw. das Einreichen von Unterlagen online möglich sind, stehen die benötigten Formulare im Formulardienst der Stadt Bochum zur Verfügung. Auf der Webseite des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster findet sich ein entsprechender Hinweis mit Verlinkung.
- Die eingegangenen Angebote werden spätestens am fünften Werktag, der auf den Ablauf der Angebotsfrist folgt, durch eine Dienstkraft des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster im Beisein von mindestens einer weiteren Dienstkraft geöffnet. Über die Verhandlung zur Öffnung der Angebote ist eine Niederschrift anzufertigen.

7. Bewerberauswahl

Veröffentlichte Objekte nach Ziffer 3. Fallgruppe A dieser Richtlinien werden nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (siehe Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei gleicher Punktzahl wird die Entscheidung durch ein Losverfahren getroffen.

Bei Objekten der Fallgruppe B, die zum Höchstgebot veröffentlicht werden, erhält der Höchstbietende den Zuschlag. Bei gleichem Gebot wird die Entscheidung durch ein Losverfahren getroffen.

Bei abweichenden Verfahren der Fallgruppen C, D und E (z. B. Investorenwettbewerben, Bestgebotsverfahren, Interessensbekundungsverfahren oder individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung), müssen die besonderen Einzelfallregelungen in einer gesonderten Beschlussvorlage entsprechend Ziffer 4.2 dieser Richtlinien dargestellt werden.

Soweit Mitglieder des Rates, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen oder Bedienstete der Stadt Bochum zur Vergabe vorgeschlagen werden, gelten die unter Ziffer 10. (Absatz 4) dieser Richtlinien und im § 14 der HS getroffenen Regelungen.

8. Verfahrensgrundsätze

8.1 Bebaute Grundstücke

8.1.1 Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser sind grundsätzlich zunächst den Mietenden zum Erwerb oder zur Übernahme im Erbbaurecht anzubieten. Dies gilt nicht, wenn die Immobilie einer anderen Nutzung zugeführt werden soll oder die Wohnnutzung einer beabsichtigten Entwicklung entgegenstehen könnte.

Beim Verkauf von frei gezogenen Einfamilienhäusern an Dritte gelten die Regelungen unter Ziffer 8.2.1 dieser Richtlinien entsprechend.

Der Erwerber ist zu verpflichten, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen.

8.1.2 Sonstige Objekte

Im Falle des Verkaufs eines bewohnten Objektes ist im Interesse der Mieter ein zweijähriger Kündigungsschutz zu vereinbaren, sofern der gesetzliche Mieterschutz keine längeren Fristen vorsieht.

8.2 Unbebaute Grundstücke

8.2.1 Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Erwerbenden oder Erbbauberechtigten sind zu verpflichten, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen. Der Verkauf bzw. die Vergabe im Erbbaurecht erfolgt ausschließlich an natürliche Personen.

Nach einer erfolglosen Veröffentlichung kann eine Vergabe in einem Dauerinserat zu den gleichen Konditionen erfolgen. Das Eingangsdatum der Bewerbung ist entscheidend, nur bei einem zeitgleichen Eingang erfolgt die Entscheidung nach Sozialkriterien.

8.2.2 Errichtung von Geschosswohnungsbau

Nach einer erfolglosen Veröffentlichung kann das Grundstück in einem Dauerinserat angeboten werden.

8.3 Fristen

In allen Fällen können nur Bewerber bzw. Bietende berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Veröffentlichungsfrist schriftlich beworben haben.

9. Wirtschaftsförderungsangelegenheiten

Um Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung handelt es sich bei Grundstücken, die der Ansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Strukturverbesserung von Unternehmen im Bereich der gesamten gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks, des Handels und des Dienstleistungsbereichs dienen.

Grundstücke für öffentliche Einrichtungen, Dienststellen und Behörden sind ebenfalls Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung.

Außerdem gehören zu den Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung Wohngrundstücke für:

- leitende Mitarbeiter im Sinne des § 5 Abs. 3 Betriebsverfassungsgesetz in Unternehmen oder Firmeninhaber,
- Beschäftigte aus dem Bereich der Hochschulen, deren nachhaltige Tätigkeit in Forschung und Lehre aufgrund ihres Fachgebietes und ihrer Kontakte zu Wirtschaftsunternehmen nachgewiesen von Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur Bochums und der Region in den für die Wirtschaftsförderung relevanten Themenfeldern ist.

10. Kaufpreisfindung

In allen Grundstücksangelegenheiten ist der Grundsatz des § 90 GO NRW zu beachten, wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Vor dem Ankauf, Verkauf oder Austausch von Grundstücken sowie der Einräumung von Erbaurechten ist eine Stellungnahme zum Verkehrswert von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum einzuholen.

Bei veröffentlichten Objekten nach Ziffer 3. Fallgruppe B und C ist das Mindestgebot auf Grundlage einer Stellungnahme der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum zu bilden.

Um den marktüblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, ist Bewerbern in einem Gebotsverfahren eine angemessene Gestaltung ihres Höchstgebotes zu ermöglichen. Zu diesem Zweck kann, ausgehend von einer allgemein anerkannten Wertspanne von +/- 15 % bei Verkehrswertgutachten, die erste Veröffentlichung bereits mit einem Mindestgebot von maximal 10 % unter dem ermittelten „Verkehrswert“ erfolgen.

In Zweifelsfällen ist ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum einzuholen.

Ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum muss bei Grundstücksgeschäften mit Mitgliedern des Rates, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen oder mit Bediensteten der Stadt Bochum eingeholt werden, soweit es sich hierbei um ein freihändiges Grundstücksgeschäft (Einzelverhandlung) handelt und eine Wertgrenze (Bagatellgrenze) von 5.000 Euro überschritten wird.

Die Art der Wertermittlung und deren Ergebnis sind aktenkundig zu machen.

11. Allgemeine und besondere Vertragsbedingungen

Für die Details des Grundstücksgeschäftes wie Kaufpreisfälligkeit, Art der Sicherung von Rechten und Pflichten (z. B. der Bauverpflichtung) gelten die „**Allgemeinen Vertragsbedingungen**“ gemäß Anlagen 2 und 3 dieser Richtlinien.

Im Falle von Grundstücksgeschäften nach Ziffer 4.2 der Richtlinien sind die „**Besonderen Vertragsbedingungen**“ (z. B. vertragliche Sicherungen wie Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe, Nachzahlungsverpflichtung, Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel, Zustimmungserfordernisse, Stillhaltevereinbarung o. ä. und dingliche Sicherungen wie Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht, Nutzungsbeschränkung, Grundschuld usw., auch in Kombination miteinander) in der Beschlussvorlage darzustellen.

Flächen, die die Stadt als Gewerbeflächen zu entsprechenden Preisen verkauft hat, sollen nicht zu anderen als gewerblichen Zwecken genutzt werden. Für den Fall, dass eine Fläche oder ein Teil einer Fläche zu einem späteren Zeitpunkt doch zu anderen Zwecken (zum Beispiel Wohnungsbau) genutzt werden soll und dadurch der Wert des Grundstückes steigt, ist bereits im Kaufvertrag durch eine Klausel sicherzustellen, dass die Stadt an dieser Wertsteigerung angemessen beteiligt wird.

12. Beurkundung

Bei allen Grundstücksverträgen ist die Auswahl des beurkundenden Notars grundsätzlich dem Vertragspartner zu überlassen. Will dieser von seinem Recht ausdrücklich keinen Gebrauch machen, ist eine entsprechende Erklärung zu den Akten zu nehmen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass durch die Beauftragung durch die Stadt Bochum eine Bevorzugung kommunaler Mandatsträger ausgeschlossen ist.

13. Außenwirkung und Öffnungsklausel

Diese Richtlinien dienen allein der verwaltungsinternen Abwicklung von Grundstücksgeschäften und entfalten keine Wirkung gegenüber außenstehenden Dritten. Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegen die Stadt Bochum herleiten. Die Stadt ist in ihrer endgültigen Entscheidung, welcher Bewerber den Zuschlag erhält, frei und allein verantwortlich. Das gilt insbesondere bei der Entscheidung über die Fallgruppen C und D nach Ziffer 3.

Wenn in begründeten Fällen von Vorgaben dieser Richtlinien abgewichen werden soll, entscheidet darüber der Haupt- und Finanzausschuss.

14. In Kraft treten

Der Rat der Stadt Bochum hat die vorstehenden Richtlinien in seinen Sitzungen am 02. Februar 2012 und am 14. Dezember 2023 (2. Änderung) beschlossen.

Die Richtlinien sind vom 02.02.2012, die Änderung vom 14.12.2023 an in Kraft getreten. Gleichzeitig werden alle vorhergehenden Regelungen aufgehoben.

**Kriterien- und Punktekatalog
für die Vergabe von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken von der Stadt Bochum**

Ifd. Nr.	Kriterium	Punkte
1.	<p>Jedes derzeit im Haushalt der Bewerber gemeldete Kind (auch Pflegekinder) bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres wird berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0 bis 6 Jahre - 7 bis 14 Jahre - 15 bis 18 Jahre <p>Das Kriterium ist durch Vorlage der Geburtsurkunden und einer aktuellen Meldebescheinigung (max. 6 Monate alt) nachzuweisen. Bei Pflegekindern ist eine Bescheinigung des Jugendamts erforderlich.</p>	<p style="text-align: right;">je 8 je 6 je 4</p>
2.	<p>Schwerbehinderung von derzeitigen Haushaltsangehörigen:</p> <p>Schwerbehinderung (ab 50 %) ohne Merkzeichen 1</p> <p>Schwerbehinderung (ab 50 %) mit Merkzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bl (blind) 3 G (gehbehindert) 3 Gl (gehörlos) 3 Tbl (taubblind) 3 <p>Schwerbehinderung mit besonderem Merkzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> aG (außergewöhnlich gehbehindert), 6 B (Begleitperson), 6 H (hilflos) 6 <p>Es zählt nur die höchste Punktzahl. Die Punktzahlen werden nicht addiert.</p> <p>Das Kriterium ist durch Vorlage des Schwerbehindertenausweises nachzuweisen.</p>	
3.	<p>Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung in Bochum (Die Punktzahl kann nur einmal vergeben werden.)</p> <p>Das Kriterium ist durch Vorlage eines Mietvertrages nachzuweisen.</p>	3
4.	<p>Derzeitiger Wohnort eines Bewerbers ist Bochum (Die Punktzahl kann nur einmal vergeben werden.)</p> <p>Das Kriterium ist durch Vorlage des Personalausweises oder einer Meldebescheinigung nachzuweisen.</p>	1

Anmerkungen:

Bei der Auswertung müssen die Voraussetzungen am Tage des Bewerbungsschlusses erfüllt sein. Der Punktekatalog bzw. die Kriterien sind nur für den Erstwohnsitz anzuwenden.

Nachweise über die Erfüllung von Kriterien sind mit der Bewerbung vorzulegen (Kopien von Ausweisen, Geburtsurkunden, Meldebescheinigung, Schwerbehindertenausweis, Mietvertrag [sofern zurzeit eine öffentlich geförderte Wohnung bewohnt wird] u. ä.).

Falls mehrere Haushalte nach Grundstücksvergabe zu einem Haushalt zusammengelegt werden sollen, müssen alle Bewerber/Bewerberinnen anteilig auch Grundstückskäufer werden. In diesem Fall zählen die Punkte aus allen zusammenzulegenden Haushalten. Die Punkte für das Freiwerden einer öffentlich geförderten Wohnung in Bochum (3.) und den Wohnort Bochum (4.) werden nur einmal vergeben.

Die Punkte aus den unterschiedlichen Kriterien werden addiert.

**Allgemeine Vertragsbedingungen in Grundstücksangelegenheiten
hier: Verkauf (Textbausteine)**

Ifd. Nr.	Text
1.	<p>Fälligkeit des Kaufpreises: Der Kaufpreis ist 14 Tage nach Vertragsabschluss fällig.</p> <p>Bei noch zu vermessenden Grundstücken sind 80 % des Kaufpreises 14 Tage nach Vertragsabschluss fällig und der Restbetrag vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.</p>
2.	<p>Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages und die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.</p> <p>Bei noch zu vermessenden Grundstücken trägt der Erwerber die Vermessungs- und Katastergebühren.</p>
3.	<p>Das Kaufgrundstück ist innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tage des Vertragsabschlusses an, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus gebrauchsfertig zu bebauen.¹</p> <p>Die Bebaubarkeit richtet sich nach den einschlägigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Bestimmungen. Die Verpflichtung zur Einholung einer Baugenehmigung bleibt unberührt.</p> <p>¹ Die Zwei-Jahres-Frist gilt nur für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Für alle anderen Bauvorhaben ist im Rahmen der besonderen Vertragsbedingungen ein individueller Realisierungszeitraum zu beschließen.</p>
4.	<p>Zum Weiterverkauf des Kaufgrundstücks ist die Einwilligung der Stadt Bochum einzuholen.^{2, 3}</p> <p>² Bei Ein- bis Zweifamilienhäuser: bis Fertigstellung und Bezug des selbstgenutzten Gebäudes. ³ Für alle anderen Bauvorhaben: bis Fertigstellung des Vorhabens</p>
5.	<p>Zugunsten der Stadt Bochum werden auf dem Kaufgrundstück ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle und eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung eines Wiederkaufsrechts für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungsverpflichtung und für den Fall des Weiterverkaufs ohne Einwilligung der Stadt Bochum eingetragen. Diese Eintragungen werden nach Fertigstellung und Bezug des geplanten Gebäudes auf Antrag des Erwerbers gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.</p>
6.	<p>Der Erwerber ist verpflichtet, nach Fertigstellung und Abnahme des auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Gebäudes im Rahmen des Erstbezugs selbst einzuziehen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu zahlen.⁴</p> <p>⁴ Diese Vertragsstrafenregelung gilt nur für selbstgenutzte Ein- bis Zweifamilienhäuser.</p>
7.	<p>Eine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks wird nicht geleistet.</p>

8.	<p>Der Erwerber verpflichtet sich, gegen die Verkäuferin (Stadt Bochum) keine Ansprüche bezüglich der Beschaffenheit von Grund und Boden geltend zu machen.</p> <p>Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für die Freiheit von sog. Altlasten oder Schadstoffbelastungen. Wird die Verkäuferin wegen solcher Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Erwerber zur Freistellung. Etwaige Ausgleichsansprüche des Erwerbers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 II BBodSchG sind ausgeschlossen.</p>
9.	Das Grundstück wird schulden- und lastenfrei übereignet.
10.	Tag des Besitzübergangs und Übergangs der Nutzung und Lasten sowie der Verkehrssicherungspflicht ist der Monatserste nach Vertragsabschluss.
11.	Soweit innerhalb des Grundstücks noch unbekannte Ver- bzw. Entsorgungsleitungen liegen und diese weiterhin benötigt werden, sind diese zu dulden und auf Wunsch der Berechtigten an rangbereiter Stelle im Grundbuch durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.
12.	Im Kaufpreis sind Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch sowie Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) Nordrhein-Westfalen nicht enthalten. Abweichend von den Bestimmungen des § 436 BGB sind sich die Parteien einig, dass eventuell anfallende Erschließungsbeiträge sowie Beiträge nach KAG nach Vertragsabschluss die jeweiligen neuen Eigentümer zu tragen haben, unabhängig vom Beginn der bautechnischen Maßnahmen und unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.
13.	Der Erwerber verpflichtet sich, solange die Stadt Bochum Eigentümerin einer benachbarten Fläche ist, keine Erstattung von Kosten zu verlangen, die im Hinblick auf das Nachbarrecht im Zusammenhang mit der Erstellung und Unterhaltung einer Einfriedung geltend gemacht werden können.
14.	Dem Erwerber ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgrundstück Aufwuchs befindet, der unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen könnte. Er verpflichtet sich, sofern sich auf dem Kaufgrundstück Bäume und Sträucher befinden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum fallen, die entsprechenden Bestimmungen zu beachten. Jegliche Ansprüche in diesem Zusammenhang gegen die Stadt Bochum sind ausgeschlossen.
15.	Im Rahmen der Bebauung des Kaufgrundstücks sind Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und (mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen sowie Fahrrad- und Mülltonnenstellplätzen) unversiegelt anzulegen. Das Bedecken von Flächen, auch Teilflächen, mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder ähnliches) ist nicht zulässig. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Nutzungsbeschränkung an erster Rangstelle des Grundbuchs dauerhaft gesichert.
16.	Der Erwerber verpflichtet sich, die vorgenannten Bedingungen im Falle einer Veräußerung des Grundstücks auf den Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe zu übertragen.

**Allgemeine Vertragsbedingungen in Grundstücksangelegenheiten
hier: Einräumung von Erbbaurechten (Textbausteine)**

Ifd. Nr.	Text
1.	Die/der Erbbauberechtigte hat vom Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch bis zum Ablauf des Erbbaurechtes einen jährlichen Erbbauzins im Voraus zu entrichten. Bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch hat die/der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ab Besitzübergang eine Nutzungsentschädigung in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.
2.	<p>Wegen der langen Laufzeit des Erbbaurechtes wird die Höhe des Erbbauzinses durch eine Wertsicherungsklausel der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst. Der Zins wird an den so genannten Verbraucherpreisindex gekoppelt.</p> <p>Der Erbbauzins samt Anpassungsklausel wird im Grundbuch als Reallast eingetragen.</p> <p>Der Erbbauzinses wird so gesichert, dass die Reallast im Rahmen einer Zwangsversteigerung und/oder Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt.</p>
3.	Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages und der hierzu im Grundbuch vorzunehmenden Eintragungen sowie die anfallenden Grunderwerbsteuern trägt der/die Erbbauberechtigte.
4.	Jede Nutzungsänderung, bauliche Veränderung (mit Ausnahme der Änderungen, die im Rahmen der genehmigten Nutzung zur Anpassung an technische Erfordernisse notwendig sind) sowie zusätzliche Bebauungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Verpflichtung zur Einholung der notwendigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Genehmigungen bleibt unberührt.
5.	Der/die Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsmäßigen und zweckentsprechenden Zustand zu erhalten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen unverzüglich vorzunehmen.
6.	<p>Der/die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück befindlichen Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu versichern. Die Versicherungen sind während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts aufrechtzuerhalten. Der Grundstückseigentümerin ist auf Verlangen das Bestehen der Versicherungen nachzuweisen.</p> <p>Der/die Erbbauberechtigte trägt die Verkehrssicherungspflicht für seine/ihre Bauwerke und das Erbbaugrundstück allein. Er/sie haftet der Grundstückseigentümerin gegenüber für alle bei der Ausübung des Erbbaurechts und der mit diesem verbundenen Recht entstehenden Schäden, vor allem hat er/sie sie aus jeder Verkehrssicherungspflicht freizustellen.</p>

7.	Tag des Besitzübergangs sowie der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht ist der Monatserste nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. Alle Nutzungen und Lasten sowie die Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen auf den/die Erbbauberechtigte/-n über.
8.	Zu den Lasten zählen alle regelmäßigen wiederkehrenden und einmaligen öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben, Beiträge und Steuern des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts – dies gilt auch für die Grundsteuer – einschließlich evtl. anfallender Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG), abweichend von § 436 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unabhängig vom Entstehen der Beitragsschuld.
9.	Für die Erfüllung behördlicher Auflagen hat der/die Erbbauberechtigte Sorge zu tragen und die Grundstückseigentümerin hiervon uneingeschränkt freizustellen. Hierunter fallen u.a. alle die Eigentümerin oder Anlieger als solche betreffenden Verpflichtungen. Ausgenommen sind Grundpfandrechte am Erbbaugrundstück.
10.	Der/die Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin a) zur Veräußerung des Erbbaurechts im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen, b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.
11.	Die Grundstückseigentümerin ist berechtigt, das Erbbaugrundstück und die Bauwerke nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.
12.	Die Grundstückseigentümerin kann vom/von der Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von der Grundstückseigentümerin zu bezeichnenden Dritten auf Kosten des/der Erbbauberechtigten als Heimfall verlangen, wenn a) der/die Erbbauberechtigte, den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen trotz Abmahnung zuwiderhandelt, b) der/die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten in Verzug ist, c) der/die Erbbauberechtigte Wohnungserbbaurechte, Untererbbaurechte oder Vorkaufsrechte begründet, d) über das Vermögen des/der Erbbauberechtigten das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, e) der/die Erbbauberechtigte die Vermögensauskunft abgegeben hat, f) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet worden ist, g) der/die Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert, bevor mit der Bebauung begonnen worden ist,

	<p>h) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der/die Erwerber/-in in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist,</p> <p>i) ein/-e Ersteher/-in in der Zwangsversteigerung anschließend nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt, oder ein/-e Ersteher/-in in der Zwangsversteigerung nach Erlöschen der Erbbauzinsreallast diese mit dem bisherigen Inhalt nicht neu bestellt.</p>
13.	In den zu Ziffer 12 a), b), g) und h) genannten Fällen kann die Grundstückseigentümerin vom/von der Erbbauberechtigten anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruches nach vorheriger Abmahnung und Überschreitung der vorher festgesetzten Frist die Zahlung einer Vertragsstrafe verlangen. Diese beträgt 50 % der jährlichen Erbbauzinsen einschließlich seiner Anpassung, bezogen auf die Dauer des Vertragsverstoßes.
14.	Der/die Erbbauberechtigte räumt der jeweiligen Grundstückseigentümerin am Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
15.	Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung dafür, dass das Grundstück für die Errichtung der beabsichtigten Bauwerke und sonstigen Anlagen geeignet ist und dass die notwendigen behördlichen Genehmigungen erteilt werden.
16.	Die Grundstückseigentümerin haftet nicht für Sachmängel gleich welcher Art, insbesondere nicht für die Bodenbeschaffenheit, die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes und für die Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstücks für die Zwecke des Erbbauberechtigten.
17.	Etwaige Ersatzansprüche wegen Bergschäden, die am Kaufgrundstück entstanden sind oder noch entstehen, gehen mit Nutzen und Lasten des Erbbaugrundstücks auf den/die Erbbauberechtigte/-n über, der/die hiermit die Abtretung annimmt.
18.	<p>Die Grundstückseigentümerin leistet keine Gewähr für die Freiheit von sog. Altlasten oder Schadstoffbelastungen aus der bisher auf dem Grundstück vorgenommenen Nutzung. Der/die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, gegen die Stadt Bochum keine Ansprüche bezüglich der Beschaffenheit von Grund und Boden geltend zu machen.</p> <p>Wird die Stadt Bochum in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin oder Erbbaurechtsgeberin wegen solcher Altlasten öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte zur Freistellung. Etwaige Ausgleichsansprüche der/des Erbbaurechtsnehmers/-in gegenüber der Grundstückseigentümerin nach § 24 II BBodSchG sind ausgeschlossen.</p>
19.	Die Grundstückseigentümerin haftet dafür, dass das Erbbaurecht die erste Rangstelle erhält. Die Haftung beschränkt sich darauf, alle möglichen und zumutbaren Schritte zur Erreichung des Rangs auf eigene Kosten durchzuführen.

	<p>Für den Fall, dass der notwendige erste Rang nicht beschafft werden kann, sind die Grundstückseigentümerin und der/die Erbbauberechtigte zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Bestimmungen des Vertrages berechtigt. Die Rückabwicklungskosten trägt die Grundstückseigentümerin, sie hat auch der/dem Erbbauberechtigte/-n die bis dahin bereits angefallenen Notar- und Grundbuchkosten zu erstatten. Eine bereits gezahlte Nutzungsentschädigung (Erbbauzins) ist nicht zu erstatten.</p>
20.	<p>Der/die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, sofern innerhalb des Erbbaugrundstücks Ver- bzw. Entsorgungsleitungen liegen sollten, die noch benötigt werden, diese zu dulden und auf Wunsch der Berechtigten entschädigungslos an rangbereiter Stelle des Grundbuchs durch Eintragung von Dienstbarkeiten dinglich zu sichern bzw. in Abstimmung mit dem Leitungsinhaber/in die Verlegung auf seine Kosten durchzuführen.</p>
21.	<p>Die geltenden Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bochum“ (BaSa) sind zu beachten. Jegliche Ansprüche in diesem Zusammenhang gegen die Grundstückseigentümerin sind ausgeschlossen.</p> <p>Der/die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, von der Grundstückseigentümerin, solange diese Eigentümerin benachbarter Grundstücke ist, keine Erstattung von Kosten zu verlangen, die im Hinblick auf das Nachbarrecht hinsichtlich der Erstellung und Unterhaltung einer Einfriedung geltend gemacht werden könnten.</p> <p>Der/die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf evtl. an das Erbbaugrundstück angrenzende bzw. benachbarte Grundstücke der Grundstückseigentümerin keinen Erdaushub oder Baumschnitt vorzunehmen oder sonstiges Baumaterial zu lagern oder zu entsorgen und diese Verpflichtung auch an Dritte, die z. B. die Baumaßnahmen der/des Erbbauberechtigten durchführen, weiterzugeben.</p>
22.	<p>Die/der Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin zum Wechsel am Eigentum der Gesellschaftsanteile oder ähnlichen Veränderungen in der Person der/des Erbbauberechtigten. Dies gilt auch, wenn sich bei der/dem Erbbauberechtigten die Gesellschafterstruktur ändert oder ein Formwechsel erfolgt.</p>
23.	<p>Im Rahmen der Bebauung des Erbbaurechtsgrundstücks sind Vorgartenbereiche (mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen sowie Fahrrad- und Mülltonnenstellplätzen) gärtnerisch zu gestalten und unversiegelt anzulegen. Das Bedecken von Flächen, auch Teilflächen, mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder ähnliches) ist nicht zulässig. Diese Verpflichtung wird durch Eintragung einer Nutzungsbeschränkung an erster Rangstelle des Erbbaugrundbuchs dauerhaft gesichert.</p>