

Richtlinien des Gemeinderates für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken für den privaten Wohnungsbau

Präambel

Die Nachfrage nach Baugrundstücken übersteigt aktuell weit das Angebot in Heddesheim. Ziel dieser Richtlinie ist es, die Vergabe gemeindeeigener Grundstücke für den privaten Wohnungsbau unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und der Bestimmtheit zu gewährleisten. Die Grundstücke werden ohne Vergünstigungen verkauft.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen Familien besondere Berücksichtigung finden.

Ebenso soll eine örtliche Bindung zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft berücksichtigt sowie der Wegzug von in unsere Gemeinschaft integrierten Kindern vermieden werden. Personen, die hier in Heddesheim ihren Arbeitsplatz haben, sollen aus ökologischen Erwägungen und für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker berücksichtigt werden.

I. Geltungsbereich

Diese Richtlinien finden bei der Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungsbaugrundstücken Anwendung, sofern der Gemeinderat die Anwendung dieser Richtlinie vor der Veräußerung des einzelnen Grundstücks / der einzelnen Grundstücke beschließt. Maßgebend für die Voraussetzungen / Kriterien ist das Datum des voraussichtlichen Bewerbungsabschlusses.

II. Zuteilungsvoraussetzung

1.
Der/die Bewerber/in darf kein Wohneigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben.

Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für den/die Bewerber/in und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter belastet sind. Dem/der Bewerber/in werden Eigentum und Rechte seines/ihres Ehepartners, seines/ihres nichtehelichen Lebenspartners und seines/ihres Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.¹

2.
Bewerber/innen, die bereits ein Grundstück von der Gemeinde zugeteilt bekommen haben, sind von der Vergabe ausgenommen.

3.
Der/die Bewerber/in muss unbeschränkt geschäftsfähig sein.

4.
Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist mittels einer entsprechenden Bestätigung in geeigneter Form bei der Bewerbung nachzuweisen.

¹ nach LWOFG

III. Auswahlkriterien

1. Soziale Kriterien

1.1 Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG,
Alleinerziehend, mit einem Partner erziehend 10 Punkte

1.2 Kindergeldberechtigte Kinder unter 18 Jahren 10 Punkte
bis 10 Jahren 5 Punkte
über 10 Jahren

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft
wird als Kind angerechnet
(den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender
Nachweis beizufügen.)

Höchstpunktzahl (1.2) maximal 30 Punkte

1.3 Ehepaare im Sinne des WoFG
Ehe, eingetragene Lebensgemeinschaften 10 Punkte
(beide Partner unter 40 Jahren)

2. Ortsbezogene Kriterien

2.1 Wohnsitz

Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem
Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten
und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde
innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der
Bewerbungsfrist 2 Punkte

Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen,
ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und
Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt
(z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahren x 2 Punkte = 10 Punkte) maximal 10 Punkte

2.2 Hauptberuf

Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine
Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte,
Gewerbetreibende, Freiberufler oder Arbeitgeber im
Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle
Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde
innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der
Bewerbungsfrist 2 Punkte

Ehe- und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt
(z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahren x 2 Punkte = 10 Punkte) maximal 10 Punkte

Höchstpunktzahl (2.1 und 2.2) maximal 20 Punkte

2.3. Elternteile

Mindestens ein in Heddesheim seit einem Jahr vor Ablauf der Bewerberfrist mit Hauptwohnsitz gemeldeter Elternteil der Bewerber

5 Punkte

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

- die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist
- der im Losverfahren um Zug kommt.

IV. Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis wird vom Gemeinderat festgelegt.

2. Bauverpflichtung

Der Käufer muss sich im notariellen Kaufvertrag verpflichten, das Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren nach dem 31.12 des Jahres des Kaufvertragsabschlusses zu bebauen.

Kommt der Käufer der Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

3. Nutzung

Der Käufer hat das Grundstück für die Dauer von fünf Jahren (Bindefrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

Kommt der Käufer der Eigennutzungsverpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

4. Daten zur Antragsstellung

Macht der Käufer/die Käuferin der Gemeinde bei der Antragsstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

5. Rückerwerb

Die Wiederkaufsrechte nach den vorstehenden Ziffern 2, 3 und 4 werden im Grundbuch an nächst offener Stelle eingetragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Der Käufer hat sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Gemeinde nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis ohne Zinsen oder Wertanpassungen.

V. Vergabeverfahren

1.

Die Gemeinde schreibt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit Verweis auf die Richtlinie die zu vergebenden Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises, einem Lageplan und der Bewerbungsfrist öffentlich auf der Homepage der Gemeinde aus.

2.

Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

3.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in einer Reihenfolge geordnet.

4.

Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben werden. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.

5.

Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

VI. Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks.

Heddesheim, den 12.12.2019

Michael Kessler
Bürgermeister