

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken des Markt Weidenbach im Baugebiet Nr. 14 „Schellenkreuz“, vom 05.04.2022 im Losverfahren

Präambel

Sowohl jüngste rechtliche Entwicklungen als auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es geboten erscheinen, Richtlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.

Der Markt Weidenbach verkauft die Grundstücke zum vollen Wert. Eine vergünstigte Abgabe erfolgt somit nicht. Zielsetzung dieser Richtlinie ist ein transparentes und gleiches Verfahren zur Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauplätzen. Besonders sollen Ortsansässige die bereits im Ort leben bzw. in ihren Heimatort zurückkehren möchten, oder im Ort berufstätig sind, Berücksichtigung finden. Es soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde soll verstärkt und der Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Diese Richtlinien setzt einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke zu Wohnzwecken; ausgenommen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser. Für den vorgesehenen Bereich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 3) finden die Richtlinien keine Anwendung.

Der Gemeinderat des Markt Weidenbach hat in der Sitzung vom 05.04.2022 über die Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke beraten und beschlossen, die Zuteilung entsprechend dieser Vergaberichtlinien im Losverfahren vorzunehmen.

I. Allgemeine Grundsätze

1. Diese Richtlinie ist eine freiwillige Regelung des Markt Weidenbach. Der Markt ist weder verpflichtet, Grundstücke baureif zu machen und/oder bebaubare Grundstücke zu erwerben. Über den Zeitpunkt, Umfang und Preis des Erwerbs sowie die Vergabe der erworbenen Grundstücke und Zeitpunkt und Umfang sowie Kondition der Angabe erworbener Grundstücke entscheidet ausschließlich der Markt Weidenbach.
2. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe oder Übereignung eines Grundstücks besteht bis zum Zeitpunkt eines rechtswirksamen abgeschlossenen Kaufvertrages nicht.

II. Verfahren

1. Die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe der Baugrundstücke wird in öffentlicher Sitzung des Marktgemeinderates beschlossen. Der Beschluss muss folgendes enthalten:
 - Lage und Anzahl der zu vergebenden Baugrundstücke (z.B. Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts)
 - Die Bewerbungsfrist (Beginn und Ende, wobei der letzte Tag der Frist den Bewerbungstichtag darstellt)

2. Dieser Beschluss wird öffentlich im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Triesdorf sowie auf der Homepage www.weidenbach-triesdorf.de bekanntgegeben und die Baugrundstücke damit öffentlich ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von sechs Wochen können sich Interessenten anhand des zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogens beim Markt Weidenbach um ein Wohnbaugrundstück bewerben. Der Bewerbungsbogen sowie alle weiteren Informationen zu dem Baugebiet können unter www.weidenbach-triesdorf.de heruntergeladen und ausgedruckt werden oder im Rathaus während der Öffnungszeiten abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist werden Bewerbungen nur noch berücksichtigt, soweit noch Wohnbaugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung stehen. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen. Die Bewerber/innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
3. Interessenten, die sich auf einer im Vorfeld erstellten Interessenliste eintragen haben lassen, werden von der Verwaltung zusätzlich schriftlich, per Mail oder postalisch über die Ausschreibung informiert. Sie müssen sich jedoch ebenfalls mit den zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bewerben.
4. Die Bewerber/innen können sich auf max. 3 angebotene gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke in diesem Baugebiet bewerben.
5. Dem Bewerbungsbogen ist ein Finanzierungsnachweis für den Erwerb des Grundstückes beizufügen.
6. Mit der Bewerbung sind vorerst nur die explizit im Bewerbungsbogen genannten weiteren Nachweise vorzulegen. Antragssteller/innen, die für die Zuteilung eines Bauplatzes in Frage kommen, müssen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Bewerber/innen werden hierzu gesondert aufgefordert.
7. Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – soweit als möglich – berücksichtigt. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die in dem Bewerbungsbogen angegebenen Parzelle.
8. Die Auslosung der Baugrundstücke erfolgt in einer öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates.
9. Nach dem Abschluss des Verfahrens werden die Bewerber/innen über das Ergebnis des Losverfahrens informiert. Die Bewerber/innen haben innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Möglichkeit, das verbindliche Veräußerungsgebot des Markt Weidenbach anzunehmen. Hierzu wird dem/der Bewerber/in eine Kaufabsichtserklärung mit dem Veräußerungsangebot übersandt, welche innerhalb der Frist unterschrieben an den Markt Weidenbach zurückzusenden ist. Die Kaufabsichtserklärung kann nur von den in der Bewerbung genannten Person/Personen wahrgenommen werden. Sollte innerhalb dieser Frist das Veräußerungsangebot nicht in Anspruch genommen werden, wird das betreffende Baugrundstück weiteren Bewerbern/Bewerberinnen angeboten.
10. Der Marktgemeinderat behält sich grundsätzlich vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen.

III. Ausschlusskriterien

Um die Zielsetzung dieser Richtlinien bestmöglich erreichen zu können, sind Bewerber/innen vom Vergabeverfahren ausgeschlossen, wenn

- Sie das Baugrundstück zu einem gewerblichen Zweck verwenden möchten (Makler, Bauunternehmer, Kapitalgesellschaften, o.ä.),
- Die Gesamtfinanzierung zum Erwerb des Baugrundstückes nicht gesichert oder nicht nachweisbar ist,

- Im Bewerbungsformular bewusst falsche Angaben gemacht wurden, oder
- Das zu errichtende Wohngebäude nicht selbst bewohnt werden soll.

IV. Antragsberechtigter Personenkreis

1. Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben und geschäftsfähig sind.
2. Der/die Bewerber müssen für mind. 5 volle Jahre ihren Erstwohnsitz in Weidenbach haben (aktuell und/oder früher) oder seit mind. 5 Jahren einer Erwerbstätigkeit in Weidenbach (aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, einer hauptberuflichen Selbständigkeit, einer Ausbildung oder eines anderweitigen hauptberuflichen Arbeits- oder Dienstverhältnisses) nachgehen.
3. Eine Person darf – auch zusammen mit einer weiteren Person – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Der/die Bewerber müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber des Bauplatzes im Kaufvertrag sein.
4. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

V. Vergabeverfahren

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem nachstehend dargelegten Losverfahren.

Der Marktgemeinderat legt 70 % der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke zur Vergabe im Losverfahren in der 1. Runde fest. Diese Baugrundstücke stehen nur Bewerbern zur Verfügung, die die Kriterien der Antragsberechtigten Personen nach IV. Nr. 1-4 erfüllen.

In einer 2. Vergaberunde werden die restlichen 30 % der Baugrundstücke zum Losverfahren freigegeben. Diese Baugrundstücke stehen allen Bewerbern zur Verfügung, die die Kriterien nach IV. Nr. 1, 3 und 4 erfüllen.

Jeder Bewerber erhält eine Nummer. Aus dem Lostopf wird eine Nummer gezogen. Der erste gezogene Bewerber erhält den Zuschlag für seinen auf dem Bewerbungsbogen erstgenannten Bauplatz. Der jeweils Nächstgezogene erhält den Zuschlag für seinen auf dem Bewerbungsbogen erstgenannten Bauplatz. Ist dieser bereits vergeben, erhält er den Zuschlag für den nächstgenannten Bauplatz usw. Ein durch Los bestimmter Bewerber scheidet bei den nachfolgenden Losziehungen aus. Sollte sich ein Bewerber z.B. auf nur 2 Bauplätze bewerben und sind diese schon an andere Bewerber vergeben, so wird diese Person als Ersatzbewerber im Rahmen seiner genannten Prioritäten festgelegt.

Es werden mind. 3 Ersatzbewerber in einer Reihenfolge festgelegt. In dieser Reihenfolge werden die Bewerber benachrichtigt, falls der vorher gezogene Bewerber auf sein Kaufrecht verzichtet. Auch bei den Ersatzbewerbern werden die Prioritäten berücksichtigt. Sollte sich also ein Bewerber z.B. nur für Bauplatz A (1. Priorität) und Bauplatz C (2. Priorität) bewerben und Bauplatz B wäre wieder frei, so würde dieser Ersatzbewerber nicht berücksichtigt werden.

VI. Anerkennung der Vergaberichtlinien

Mit der Bewerbung um ein Baugrundstück erkennt der/die Bewerber/in die gemeindliche Vergaberichtlinie uneingeschränkt und vorbehaltlos als für sich verbindlich an und verzichtet auf Einwendungen oder Einreden. Die auch nur teilweise Nichtanerkennung der Vergaberichtlinie, z.B. durch Vorbehalt oder Ähnlichem, führt zum Ausschluss der Bewerbung.

VII. Veräußerungsbedingungen

Die Veräußerung der gemeindeeigenen Baugrundstücke unterliegt den nachfolgenden Bedingungen, welche auch im notariellen Kaufvertrag enthalten sind:

1. Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht

Der Käufer hat sich gegenüber dem Markt Weidenbach im Kaufvertrag zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von 3 Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, auf dem Grundstück mit dem Bau eines Wohnhauses entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beginnt und das Wohnhaus innerhalb weiterer zwei Jahre bezugsfertig herstellt. Falls der Käufer dieser Verpflichtung innerhalb des genannten Zeitraumes nicht nachkommt, so hat er das Vertragsgrundstück dem Markt Weidenbach gegen Erstattung des Kaufpreises lastenfrei und entgeltlich auf seine Kosten rückaufzulassen. Eine Verzinsung des Grundstückskaufpreises oder der Erschließungskosten erfolgt nicht und wird nicht erstattet. Zur Sicherung des Rückkaufanspruchs wird eine Vormerkung nach § 833 BGB eingetragen. Der Käufer ist für den genannten Zeitraum auch verpflichtet, kein Erbbaurecht am Vertragsobjekt zugunsten anderer Personen zu bestellen.

2. Nutzung

Auf dem Baugrundstück dürfen Wohnhäuser mit max. zwei Wohneinheiten errichtet werden. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Schellenkreuz“ sind bei der Bebauung einzuhalten. Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 5 Jahren (Bindungsfrist) ab der Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine eventuelle im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung des Marktes Weidenbach, zulässig. Der Käufer ist mit der Eintragung eines Wohnungsbesetzungsrechtes für den Markt Weidenbach im Grundbuch einverstanden. Für den vorgesehenen Bereich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 3) findet dieser Abschnitt keine Anwendung.

3. Aufpreiszahlung

Falls der Käufer den Vertragsgegenstand im bebauten Zustand innerhalb von 5 Jahren ab der Bezugsfertigstellung an andere Personen als Ehegatten, eheliche/uneheliche Abkömmlinge, Eltern oder Geschwister veräußert oder das Wohnhaus nicht selbst oder durch den genannten Personenkreis bewohnt wird, so hat der Käufer dem Markt Weidenbach einen Aufpreis von 50,00 €/m² je m² Grundstücksfläche nachzuentrichten. Zur Sicherung der Vereinbarung wird eine Sicherungshypothek bestellt.

4. Der/Die Käufer/in tragen alle Kosten des Vertrages und seines Vollzuges. Das sind im Einzelnen die Notarkosten für die Kaufvertragsbeurkundung, die Kosten des Grundbucheintrags und die Grunderwerbssteuer.

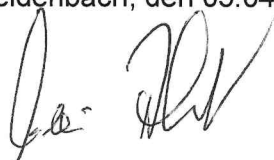
VIII. Vertragsstrafen / Folgen bei Verstoß

Bei Verstoß gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen nach Ziffern 5) und/oder bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens kann der Markt Weidenbach ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen. Für Fehlangaben innerhalb des Bewerbungsverfahrens wird eine Vertragsstrafe von 50 Prozent des Kaufpreises festgesetzt.

IX. Inkrafttreten

Diese Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet Nr. 14 „Schellenkreuz“ des Markt Weidenbach tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Weidenbach, den 05.04.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Willi Albrecht', written over a horizontal line.

Willi Albrecht
Erster Bürgermeister