

Bauplatzvergaberichtlinien

Der Gemeinderat der Gemeinde Albershausen hat am 29.10.2010 folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken in Neubaugebieten beschlossen:

1. Verkauf von Wohnbaugrundstücken

Die Gemeinde Albershausen verkauft Wohnbaugrundstücke (für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhausbebauung) in neuen Baugebieten ausschließlich an Bauwillige, die sich verpflichten, das Gebäude innerhalb von drei Jahren bezugsfertig zu erstellen und darin zu wohnen. Vorrangig berücksichtigt werden Bauplatzinteressenten, welche in Albershausen wohnen oder arbeiten. Hierzu werden die vom Gemeinderat jeweils zum Verkauf bestimmten Grundstücke ausgeschrieben und an die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft.

Bewerber, welche nicht in Albershausen wohnen oder arbeiten, können ein Baugrundstück von der Gemeinde Albershausen erwerben, wenn nach Berücksichtigung aller Albershäuser Interessenten in der jeweiligen Vergaberunde noch Grundstücke zur Verfügung stehen.

2. Bewerberauswahlkriterien, Rangfolge

Die zur Vergabe bestimmten Grundstücke werden an die Bewerber nach folgenden Kriterien und Rangfolgen vergeben:

- 1. Rangfolge :** **Bewerber mit Kind(ern),
die seit mindestens 2 Jahren in Albershausen wohnen oder
arbeiten und noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht
ausreichendes Wohneigentum verfügen.**

- 2. Rangfolge :** **Junge Ehepaare* ohne Kinder
die seit mindestens 2 Jahren in Albershausen wohnen oder
arbeiten und noch über kein bzw. über nicht ausreichendes
Wohneigentum verfügen.**
** Beide Ehegatten unter 40 Jahre; Datum der Eheschließung darf
höchstens 5 Jahre zurückliegen.*

- 3. Rangfolge :** **Bewerber mit Kind(ern),
die in Albershausen wohnen oder arbeiten.**

- 4. Rangfolge :** **Bewerber, die in Albershausen wohnen oder arbeiten**

- 5. Rangfolge :** **Auswärtige Bewerber,
wobei Bewerber mit Kindern, welche noch über kein
Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes
Wohneigentum verfügen, Vorrang vor anderen Bewerbern
haben.**

3. Vorhandenes Wohneigentum

Als vorhandenes Wohneigentum gilt eine Eigentumswohnung, ein Wohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude sowie ein Baugrundstück für solche Zwecke.

Vorhandenes Wohneigentum gilt dann als ausreichend, wenn die nach den Landeswohnraumförderungsprogramm maßgeblichen Wohnflächenobergrenzen überschritten sind. Danach ist für einen 5-Personen-Haushalt eine Grenze von 100 m² Wohnfläche festgelegt. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 10 m² zu erhöhen bzw. zu vermindern.

4. Bewerberüberhang und Mehrfachbewerbungen für bestimmte Grundstücke

Sofern im Rahmen einer Bauplatzvergaberunde mehr Bewerbungen eingehen als Baugrundstücke zur Verfügung stehen, haben innerhalb der Rangfolgegruppen 1, 3 und 5 Bewerber mit einer höheren Kinderzahl Vorrang vor Bewerbern mit einer niedrigeren Kinderzahl. Bei dann noch vorliegenden Überhangbewerbungen entscheidet zunächst der Eingang der Bewerbung und letztlich das Los.

Bewerber, welche alle anderen Kriterien erfüllen und der Gemeinde Albershausen zusätzlich verwertbare Tauschgrundstücke anbieten, erhalten innerhalb ihrer Rangfolgegruppe Vorrang.

Bei Mehrfachbewerbungen gleicher Rangfolge für ein bestimmtes Grundstück wird die Reihenfolge, nach welcher die Bewerber ihr Grundstück auswählen, ebenfalls zunächst nach Eingang der Bewerbung, dann durch Losentscheid festgelegt.

5. Verkaufspreis, Preisermäßigung

Die Verkaufspreise für gemeindliche Wohnbaugrundstücke werden für die Bewerber gegenüber dem vom Gemeinderat festgelegten Verkehrswert wie folgt ermäßigt:

Dem Käufer wird von der Gemeinde Albershausen eine Kinderermäßigung von 5.000,00 € pro eigenem Kind unter 18 Jahren, das mit dem Erwerber in einem gemeinsamen Haushalt lebt und in dem neu zu errichtenden Gebäude nach Fertigstellung mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, gewährt.

Die Ermäßigung wird auf Antrag auch gewährt, wenn innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertrag Kinder geboren werden und die maßgebenden Richtlinien eingehalten werden. Die maximale Ermäßigung beträgt 15.000,00 €.

6. Weitere Vergabebedingungen

6.1 Bauverpflichtung

Jeder Erwerber eines gemeindlichen Wohnbaugrundstücks muss sich verpflichten, das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluß mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu überbauen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Albershausen be-

gründet und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert. Eine Verzinsung findet nicht statt.

6.2 Eigennutzung

Die Preisermäßigung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken erfolgt grundsätzlich nur, wenn der Antragsteller sich verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Eigennutzung nicht weiterzuveräußern und das auf dem erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude bzw. die Hauptwohnung in diesem Gebäude selbst zu beziehen und für die Dauer von 10 Jahren nach Eigennutzung auch selbst zu nutzen.

Für den Fall, dass das Grundstück nach Bebauung innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Eigennutzung veräußert wird oder die Hauptwohnung im Gebäude innerhalb dieser Frist nicht mehr vom Erwerber genutzt wird, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 30 € / m² fällig, wobei die Dauer der bisherigen Eigennutzung anteilig berücksichtigt wird. Von dieser Vertragsstrafe kann bei einem Verkauf oder der Nutzungsüberlassung an Personen innerhalb der Familie des Erwerbers (Ehegatten, Kinder) abgesehen werden, sofern diese die Vergabekriterien (kein anderes Wohneigentum) erfüllen.

Zur grundbuchrechtlichen Sicherstellung dieser Nachzahlungsverpflichtung wird eine Grundschuld in Höhe der Vertragsstrafe mit 8 % Jahreszinsen im Grundbuch eingetragen.

7 Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Gemeinde Albershausen behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die endgültige Entscheidung über Bauplatzvergaben trifft in jedem Falle der Gemeinderat.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Albershausen und den einzelnen Bauplatzerwerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.