

Bauplatzvergaberichtlinien

Der Gemeinderat der Gemeinde Albershausen hat am 29.10.2010 folgende Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken in Neubaugebieten beschlossen und mit Beschluss vom 22.02.2018 angepasst.

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. Um zwischen den Bewerbern entscheiden zu können, werden verschiedene Kriterien zur Bewertung der Bewerbung angewendet. Hierzu werden die vom Gemeinderat jeweils zum Verkauf bestimmten Grundstücke ausgeschrieben und an die Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft.

2. Bewerberauswahlkriterien

Zur Bewertung der Bewerber werden die folgenden Kriterien herangezogen. Dem Gemeinderat werden die geeignetsten Bewerber als Beschlussvorschlag vorgelegt.

Kinder (pro Kind)

bis 10 Jahre

10-15 Jahre

15-25 Jahre

Familienstand

verheiratet/ eingetragene Lebenspartnerschaft

gemeinsamer Erwerb bei Paaren ohne eingetragene Ehe

Alter der Erwerber

bis einschließlich 40 Jahre

ab 41 Jahre

Aktuelle Wohnsituation

zur Miete

zu klein

angemessen

Eigentum:

zu klein

Wohnort:

in Albershausen

mehr als 5 Jahre

mehr als 2 Jahre

weniger als 2 Jahre

Arbeitsplatz

In Albershausen

sonstiger Ort

soziales Engagement

in ortsansässiger Vereinigung (Verein, Kirche usw.)

in ortsfremder Vereinigung (Verein, Kirche usw.)

vertretungsberechtigter Vorstand in einer solchen örtlichen Vereinigung

Wiederholte Bewerbung

Erläuterung zur Tabelle:

Gewertet werden die ersten drei Kinder, die im eigenen Haushalt leben und maximal 25 Jahre alt sind.

Der gemeinsame Erwerb beinhaltet eine verbindliche Erklärung, dass das Grundstück nach dem Erwerb in das gemeinschaftliche Eigentum der erwerbenden Partner übergeht.

Die Bewertung der Wohnraumsituation findet nach Abschnitt 3. statt. Sollten zwei Bewerber als gleich bewertet werden, entscheidet der Eingangszeitpunkt der Bewerbung. Bei gleichzeitigem Eingang der Bewerbung entscheidet das Los.

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. 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 €.

5. Weitere Vergabebedingungen

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

5.2 Eigennutzung

Die Preisermäßigung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken erfolgt grundsätzlich nur, wenn der Antragsteller sich verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss 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 ab Vertragsabschluss 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 in besonderen Härtefällen abgesehen werden.

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

6 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.