

Richtlinien zur Vergabe der städtischen Baugrundstücke 2021

Präambel

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit festgelegte Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern. Diese Richtlinien finden Anwendung für die Vergabe von städtischen Wohnbauplätzen – ausgenommen Bauparzellen für Geschosswohnungsbau. Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt durch den Magistrat.

1. Zuteilungsvoraussetzungen

- 1.1 Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke erfolgt in Anwendung des nachfolgenden Punktesystems durch den Magistrat. Bei der Ermittlung der Punkte werden die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewerbung zugrunde gelegt:

	Kriterium	Punkte
1.1.1	- soziale Kriterien	
1.1.1.2	verheiratet oder eingetragene Lebensgemeinschaft, Alleinerziehend mit Kind	20
1.1.1.3	eheähnliche Partnerschaft (<i>Nachweis Meldebescheinigung</i>)	10
1.1.1.4	kindergeldberechtigte Kinder bis 6 Jahre, die ihren Lebensmittelpunkt zum Zeitpunkt des Erwerbs im Haushalt des Erwerbers haben, je Kind	20
1.1.1.5	kindergeldberechtigte Kinder bis 6 Jahre, die ihren Lebensmittelpunkt zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht im Haushalt des Erwerbers haben, je Kind	10
1.1.1.6	kindergeldberechtigte Kinder bis 18 Jahre, die ihren Lebensmittelpunkt zum Zeitpunkt des Erwerbs im Haushalt des Erwerbers haben, je Kind	10
1.1.1.7	kindergeldberechtigte Kinder bis 18 Jahre, die ihren Lebensmittelpunkt zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht im Haushalt des Erwerbers haben, je Kind	5
1.1.1.8	je im Haushalt lebende dauerhaft behinderte Angehörige ab einem GdB von 70% (<i>Nachweis Behindertenausweis</i>)	10
1.1.1.9	je im Haushalt lebende dauerhaft behinderte Angehörige mit einem GdB von 100% (<i>Nachweis Behindertenausweis</i>)	20
1.1.2	- Kriterien des Ortsbezuges	
1.1.2.1	mind. 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Groß-Umstadt gemeldet	10
1.1.2.2	mind. 5 Jahre zusammenhängend in den letzten 20 Jahren mit Hauptwohnsitz in Groß-Umstadt gemeldet.	10

1.1.2.3	sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz oder selbständig in Groß-Umstadt (<i>wenn Punkte nach 1.1.2.3 vergeben werden, ist die Punktevergabe nach 1.1.2.1 ausgeschlossen</i>)	10
---------	---	----

Die Punkte gemäß Ziffer 1.1.2 und den Unterziffern werden nur einmal je Haushalt vergeben werden (nicht z.B. für jeden Ehe-/Lebenspartner).

- 1.2 Auf die Zuteilung eines städtischen Wohnbaugrundstückes besteht - auch bei Vorliegen o.g. Voraussetzungen - kein Rechtsanspruch.
- 1.3 Es erfolgt keine Veräußerung von Bauparzellen an Bewerber, die zum Stichtag der Bewerbung bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit Wohn- oder Mischbebauung bebauten oder nachweislich bebaubaren Grundstückes sind.
- 1.4 Ziffer 1.3 findet keine Anwendung, wenn Bewerber, die bereits Eigentümer eines bebauten oder nachweislich bebaubaren Wohn- oder Mischbebauungsgrundstückes sind, dieses zur Finanzierung des Bauvorhabens veräußern, zu dessen Zweck der Erwerb des zu vergebenden Grundstückes geplant ist. In diesem Falle muss das Bestandsgrundstück innerhalb von 12 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages für den erworbenen Bauplatz veräußert werden. Die Verkaufsabsicht ist bereits in den Bewerbungsunterlagen anzugeben. Die vorstehenden Regelungen finden auf Eigentumswohnungen entsprechende Anwendung.

Für einen Verstoß gegen die Veräußerungsverpflichtung ist die Folge der Rückabwicklung des beurkundeten Kaufvertrages vertraglich zu vereinbaren und entsprechend grundbuchmäßig zu sichern (Rückkaufassungsvormerkung). In Härtefällen kann die Stadt auf eine Rückabwicklung gegen Zahlung eines Geldbetrages verzichten. Die Entscheidung hierüber wird dem Magistrat übertragen.

- 1.5 Über Ausnahmen von den Regelungen der Ziffern 1.3 und 1.4 entscheidet in besonders gelagerten Einzelfällen der Magistrat.
2. Interessentenliste
 - 2.1 Alle Bewerber für ein städtisches Wohnbaugrundstück werden von der Verwaltung in eine „Interessentenliste“ eingetragen. Die Eintragung erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs der Anmeldungen. Die bislang vorliegenden Anmeldungen, die nicht gebietsbezogen sind (Altanmeldungen), werden auf ihre Aktualität geprüft und ggf. aufgenommen.
 - 2.2 In die Interessentenliste wird nur aufgenommen, wer nachweist, dass er/sie volljährig ist.

3. Kaufpreis

- 3.1 Der Kaufpreis je m² wird von der Stadtverordnetenversammlung jeweils für jedes Baugebiet gesondert festgesetzt. Der Kaufpreis hat mindestens dem Bodenrichtwert zu entsprechen.
- 3.2 Die Stadt Groß-Umstadt fördert die Ansiedlung von Familien durch Gewährung von Punkten gemäß Ziffer 2. dieser Richtlinien.
- 3.3 Nebenkosten (Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch etc.) sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber.
- 3.4 Die anfallenden Steuern, Gebühren und Beiträge gehen mit der Übergabe des Grundstückes auf den/die Erwerber über.

4. Bauverpflichtung, Eigennutzungsverpflichtung

Das Grundstück ist durch den Bewerber innerhalb einer Frist von zwei Jahren, gerechnet vom Tage der Eigentumsumschreibung an, bezugsfertig zu bebauen. Er hat sich zu verpflichten, das zu erstellende Wohngebäude selbst (mind. 10 Jahre) zu bewohnen. Weitere Wohneinheiten können vermietet werden.

5. Eigennutzungsverpflichtung

- 5.1 Die Stadt ist bestrebt, dass der Bewerber das erworbene Wohnbaugrundstück behält und daraus keinen finanziellen Vorteil zieht. Deshalb sind der Erwerb und Kaufpreis zusätzlich abzusichern.
- 5.2 Diese Sicherung soll sich nur auf den Verkaufsfall beschränken und die Stadt in die Lage versetzen, aus einer Vertragsstrafe bzw. einer Abschöpfung eines erzielten Mehrerlöses Verkaufserlös, ihre Ziele der Verhinderung von Spekulation und Geschäftemacherei zu verfolgen.
- 5.3 Die Vertragsstrafe bzw. Abschöpfung kann nur innerhalb von 5 Jahren nach der Protokollierung des Kaufvertrages festgesetzt werden bzw. erfolgen. Zur Sicherung dieses Anspruches wird eine Rückkauflassungsvormerkung eingetragen, die erst nach Ablauf der Frist nach Satz 1 gelöscht werden kann.

6. Vorkaufsrecht und Rückkauflassung

- 6.1 Die besonderen Bedingungen nach Ziff. 4 und 5 werden dinglich (Sicherungshypothek, Vorkaufsrecht, Rückkauflassungsvormerkung) im Grundbuch gesichert.
- 6.2 Diese Sicherungen sollen untereinander gleichberechtigt sein und den erforderlichen Finanzierungen ist der notwendige Vorrang einzuräumen.
- 6.3 Im Falle einer Rückkauflassung muss der Käufer der Stadt eine evtl. Wertminderung ersetzen. Für eine Wertverbesserung wird kein Ersatz geleistet.

7. Vergabeverfahren

7.1 Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden nebst erforderlicher Unterlagen für eine Bewerbung sowie einer diesbezüglichen Frist in Anwendung der Vorschriften gemäß der Hauptsatzung über die Bekanntmachung bekannt gemacht.

7.2 Alle Bewerbungen aus der Interessentenliste, die sich mit vollständigen Unterlagen fristgerecht zurückmelden, sowie alle fristgerechten vollständigen Bewerbungen in Ansehung der Bekanntmachung, die der Stadt möglichst in digitaler Form zuzusenden sind, werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist entsprechend der erreichten Punktzahl (siehe Ziffer 2.) geordnet.

Bei Punktegleichheit erfolgt der Zuschlag nach den folgenden Kriterien (Reihenfolge):

- Anzahl der Kinder
- Dauer der aktuellen Ortsansässigkeit
- Dauer einer früheren Ortsansässigkeit
- Datum des Eingangs der Anmeldung für die Interessentenliste
- Dauer der Erwerbstätigkeit in Groß-Umstadt
- Losverfahren

7.3. Hat ein Bewerber einen ihm angebotenen Bauplatz abgelehnt, so verliert er seinen Platz auf der Interessentenliste. Er kann aber mit einer neuen Meldung mit aktuellem Datum wieder in die Liste aufgenommen werden.

8. Bauplatzreservierung / Gebühren

8.1 Kommt ein Interessent in Auswertung der Zuteilungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 2. für die Zuteilung eines Grundstückes in Frage, so steht ihm die Möglichkeit offen, ein Baugrundstück reservieren zu lassen. Hierbei fallen folgende Gebühren an:

Erste Reservierung für die Dauer von sechs Wochen	gebührenfrei
Verlängerung der ersten Reservierung je angefangene vier Wochen (maximal 3 Verlängerungen sind möglich).	500 €
Zweite und jede weitere Reservierung je angefangene vier Wochen (maximal 3 Verlängerungen sind möglich).	500 €

8.2 Wird das Grundstück innerhalb der laufenden Reservierungszeit erworben, so wird die Reservierungsgebühr vom Kaufpreis abgesetzt (Vorauszahlung). Wird das Grundstück nicht erworben, wird die Gebühr von der Gemeinde für den angefallenen administrativen Aufwand vereinnahmt.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinien zur Vergabe der städtischen Baugrundstücke 2021 treten mit Datum vom 01.01.2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke aus dem Jahre 2013 außer Kraft.