

Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Wermsdorf zur Eigennutzung

Die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke erfolgt auf Grundlage nachfolgender Richtlinie, um ein transparentes, diskriminierungsfreies und einheitliches Vergabeverfahren in der Gemeinde Wermsdorf sicherzustellen.

Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen wird nachfolgend die männliche Form für alle Geschlechter verwendet

I. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken entwickelt die Gemeinde Wermsdorf im Rahmen der Möglichkeiten bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete. Die Gemeindeverwaltung führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete im Gemeindegebiet. Interessenten haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese eintragen zu lassen bzw. ggf. nach Einführung einer Online-Plattform, selbst in diese Liste einzutragen

Sobald im Rahmen der Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber informiert und damit in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Gemeinde Wermsdorf jeweils anzugebenden Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Gemeinde Wermsdorf gegenüber schriftlich unter Verwendung des von der Kommune bereitgestellten Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des jeweiligen Bewerbungstichtages mitzuteilen. Die Voraussetzungen der Bewerber, wie sie an dem festgelegten Stichtag nachgewiesen werden, sind maßgeblich für das gesamte Verfahren (Stichtagsregelung). Evtl. erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Bedient sich die Gemeinde zukünftig einer Online-Plattform zur Abwicklung des Bewerbungsverfahrens, ist eine Bewerbung ausschließlich über das Online-Portal möglich. Der Gemeinde Wermsdorf sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen/wollen (Erwerber). Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Gemeinde Wermsdorf und erwerben durch den abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag einen Miteigentumsanteil an dem Baugrundstück. Grundsätzlich kann sich jede Person, die älter als 18 Jahre ist, um ein Baugrundstück der Gemeinde Wermsdorf bewerben.

III. Vergabekriterien

Um bei der Vergabe von Baugrundstücken Neutralität zu gewährleisten, erfolgt die Grundstücksvergabe nach definierten Vergabekriterien, wenn es für ein ausgewiesenes Baugebiet mehr Bewerber als Grundstücke gibt.

1. Stufe 1 – Vergabekriterien

1.1 Festlegung Vergabekriterien

- | | |
|--|----------|
| - junge Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften
Summe Lebensalter bis 70 Jahre | 2 Punkte |
| - junge Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften
Summe Lebensalter bis 80 Jahre | 1 Punkte |
| - Kinder unter 12 Jahren je Kind | 3 Punkte |
| - Kinder unter 18 Jahren je Kind | 2 Punkte |
| - Arbeitsplatz in der Gemeinde Wermsdorf | 2 Punkte |
| - je ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen der Gemeinde Wermsdorf | 2 Punkte |
| - im Laufe des Lebens 5 Jahre Hauptwohnsitz in der Gemeinde
Wermsdorf | 4 Punkte |

Maßgeblich sind die Umstände zum Zeitpunkt der Vergabe. Unter den Bewerbern wird eine Rangliste entsprechend der vorgenannten Punktevergabe erstellt; die Bewerber mit den meisten Punkten stehen an Stelle 1, usw.

2. Stufe 2 - Losverfahren

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los über den Platz in der Rangliste.

IV. Pflichten der Erwerber eines kommunalen Baugrundstücks

1. Vertragsabschluss

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 2 Monate nach der Grundstücksvergabe.

Darüber hinaus gehende Reservierungen sollen nur im begründeten Einzelfall (z. B. bei ausstehenden öffentlichen Mitteln) durch die Verwaltung erlaubt werden. Der Gemeinderat ist über Dauer und Begründung zu unterrichten.

2. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Berücksichtigte Bewerber haben bis zur Beurkundung des Kaufvertrags eine Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grund-erwerb und Baukosten) gesichert ist, wobei das Kreditinstitut

- in der Europäischen Gemeinschaft oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sein muss.

3. Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Information hierzu erfolgt durch die Gemeinde Wermsdorf) das im Rahmen

der Bewerbung vorgesehene Bauvorhaben nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag um bis zu ein Jahr verlängert werden.

Erfüllt der Erwerber die Bebauungsverpflichtung endgültig nicht, fällt das Grundstück an die Gemeinde Wermisdorf zurück und der ursprüngliche Kaufpreis ist in voller Höhe von der Gemeinde Wermisdorf zu erstatten. Zur Sicherstellung des Rückfalls stimmt der Erwerber im Rahmen des Kaufvertrages dem Eintrag einer Rückkauflassungsvormerkung in das Grundbuch zu. Zudem ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1.000,00 € zu zahlen, die innerhalb von 14 Tagen nach Bestätigung der Rückkauflassung fällig wird.

4. Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines Baugrundstücks ist zur Eigennutzung für die Dauer von mindestens 5 Jahren verpflichtet.

5. Beschränktes Weiterveräußerungsverbot

Der Verkauf des unbebauten aber auch des bebauten Grundstücks sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der fünfjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Anliegerwohnung (= kleiner als 40% der Gesamtwohn- und Nutzfläche) der Zustimmung der Gemeinde Wermisdorf. Verbunden mit der Aufgabe der Eigennutzung ist eine Nachzahlungspflicht auf den Kaufpreis (Vertragsstrafe). Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe wird im Kaufvertrag vereinbart und durch Eintrag einer Grundschuld abgesichert. Die Vertragsstrafe beträgt 50% des Grundstückskaufpreises und reduziert sich für jedes volle Jahr, in dem der Erwerber seiner Eigennutzungsverpflichtung nachgekommen ist, um 20%. Die Vertragsstrafe kann aus wichtigen persönlichen Gründen (z.B. schwerwiegende gesundheitliche) auf Antrag erlassen werden. Über den Antrag entscheidet der Gemeinderat.

6. Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt, ist an die Gemeinde Wermisdorf eine Vertragsstrafe in Höhe von 50% des Bruttogrundstückskaufpreises zu zahlen.

Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Rat und Verwaltung der Gemeinde Wermisdorf behalten es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend Regelungen zu treffen oder für einzelne Baugebiete ergänzende Kriterien zu beschließen. Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.

Wermisdorf, 01.07.21



Matthias Müller
Bürgermeister