

Richtlinien für die Vergabe gemeindeeigener Wohnungsbaugrundstücke

§ 1 Einleitung

- (1) Die Ortsgemeinde Hundsangen stellt im Rahmen ihrer grundstückspolitischen Zielsetzungen und ihrer finanziellen Möglichkeiten Wohnungsbaugrundstücke zur Verfügung.
- (2) Zielsetzung der nachstehenden Richtlinien für die Vergabe gemeindeeigener Wohnungsbaugrundstücke ist es, beim Verkauf anstehender Grundstücksgeschäfte eine transparente und für den Bürger nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen zu schaffen.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Grundstückes allgemein, bzw. beim entsprechenden Vergabeverfahren, besteht nicht. Die Ortsgemeinde behält sich das Recht vor, baureife Grundstücke für einheimische Bauwillige in Reserve zu halten.
- (4) Die Ortsgemeinde Hundsangen erwirbt grundsätzlich alle Grundstücke innerhalb der von ihr geplanten Baugebiete. Die weitere Ausweisung von Wohngebieten erfolgt in erster Linie mit der Zielsetzung Einheimische Bürger vorrangig mit Baugrundstücken zu bedienen.

§ 2 Richtlinien für die Vergabe

- (1) Die Auswahl der für eine Vergabe zu berücksichtigenden Bewerber erfolgt aufgrund öffentlicher Ausschreibung. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt gemäß Einzelbeschuß des Gemeinderates der Ortsgemeinde Hundsangen in dem zu diesem Zeitpunkt gültigen amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Wallmerod. Zusätzliche Ausschreibungen, beispielsweise in der örtlichen Tagespresse, stehen dieser Regelung nicht entgegen.
- (2) Bewerbern, die sich ohne eine durch die Ortsgemeinde Hundsangen erfolgte Ausschreibung von Wohnungsbaugrundstücken bewerben, ist unverzüglich abzuschreiben.
- (3) Es werden nur Bewerber berücksichtigt, die bei Antragstellung das 18 Lebensjahr vollendet haben.
- (4) Für eine Vorauswahl der Bewerber gelten folgende Kriterien:
 - a) Einheimische Bürger werden bevorzugt berücksichtigt.
 - b) Bewerber, die Eigentümer eines Wohnhauses, einer Eigentumswohnung u. ä. oder eines unbebauten baureifen Grundstückes sind, werden nicht berücksichtigt.
 - c) Es werden nur Bewerber berücksichtigt, die das zu errichtende Wohnhaus überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzen.
 - d) Für den Fall, daß die Menge der zum Verkauf anstehenden Wohnungsbaugrundstücke die Anzahl der Bewerber übersteigt, können nachrangig auch Ausnahmen zunächst zu Punkt a), anschließend zu Punkt b) und letztendlich zu Punkt c) erfolgen.
- (5) Für die Feststellung der Rangfolge der Bewerber gelten nachstehende Prioritäten die anhand eines Punktesystemes zu bewerten sind:

- a) Junge Ehepaare im Sinne von § 26 Abs. 2 Punkt. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes 40 Punkte
- b) Eheähnliche Gemeinschaften (Gemeinsamer Grunderwerb), bei denen keiner der Erwerber das 40. Lebensjahr überschritten hat 30 Punkte
- c) Ehepaare die nicht unter Punkt a) fallen 20 Punkte
- d) Unverheirateter Bewerber (Grunderwerbswunsch einer Einzelperson) 10 Punkte
- e) je Kind unter 14 Jahren, für das die antragstellenden Eheleute oder der antragstellende Bewerber Kindergeld nach dem BKKG¹ oder eine Leistung im Sinne des § 8 (1) des BKKG erhält 11 Punkte
- f) je schwerbehinderter Person die unter die Punkte a) – d) fällt und welche in das zu errichtende Wohngebäude einzieht 5 Punkte
- g) Bewerber aus Altbewerberliste (siehe § 7, gilt nur für Baugebiet „Im Pflaster“) 4 Punkte

(6) Die Auswahl der Grundstücke zwischen den den berücksichtigten Bewerbern erfolgt nach erreichter Punktzahl; bei Punktgleichheit nach Eingangsdatum des Bewerbungsschreibens. Bei Punkt- und Bewerbungseingangsgleichheit entscheidet das zwischen den Bewerbern zu ziehende Los.

(7) Bewerbungen sind schriftlich und ausschließlich auf den bei dem Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Hundsangen erhältlichen Bewerbungsfragebogen zulässig.

Die Bewerbungen sind ausschließlich während den Dienstzeiten des Bürgermeisters (oder Vertreters im Amt) in dessen Dienstzimmer im Rathaus abzugeben.

Die Bewerber erhalten jeweils eine Eingangsbestätigung ihrer Bewerbung.

§ 3 Bauverpflichtung

(1) Der Verkauf eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes erfolgt mit der Auflage, daß der Erwerber das Grundstück innerhalb von 48 Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages mit einem Wohnhaus bezugsfertig bebaut.

(2) In Fällen, in denen der Kaufvertrag vor Herstellung des Erschließungszustandes erfolgt, ist die vorgenannte Frist auf diesen Zeitpunkt kaufvertraglich festzulegen. Die Feststellung des Erschließungszustandes erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde Hundsangen.

¹ Bundeskindergeldgesetz

- (3) Im Falle der Nichteinhaltung der vorstehenden Bestimmungen, ist das Grundstück der Ortsgemeinde Hundsangen – gegebenenfalls einschließlich vorhandener Aufbauten – auf deren Verlangen zu überlassen und kostenfrei zurückzübertragen. Hierbei werden lediglich 90 v. H. des ursprünglichen Kaufpreises unverzinst erstattet. Zur Sicherung dieser Rückübertragung ist bereits in dem Kaufvertrag der zwischen Bewerber und der Ortsgemeinde Hundsangen abgeschlossen wird aufzunehmen, daß der Käufer dem Verkäufer die Vollmacht erteilt, ihn bei der Vereinbarung der Rückübertragung zu vertreten und ihn von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 4 Veräußerungsverbot

- (1) Der Verkauf eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes erfolgt außerdem mit der Auflage, daß das Grundstück ganz oder teilweise innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluß nicht ohne Zustimmung der Ortsgemeinde verkauft, getauscht, verschenkt oder sonstwie veräußert werden darf. Gleiches gilt für den Fall, das der Käufer das darauf zu errichtende Wohnhaus nicht überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Mit dieser Zustimmung ist die Verpflichtung verbunden, vom Käufer den Differenzbetrag nachzuverlangen, der sich aus dem zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung ergebenden Marktpreis und dem dann geltenden Verkaufspreis für gemeindliche Wohnungsbaugrundstücke ergibt.
- (2) Liegen zu diesem Zeitpunkt keine aktuellen Verkaufspreise für gemeindliche Wohnungsbaugrundstücke vor, so ist der letztmalig bei gemeindlichen Wohnungsbaugrundstücksverkäufen durch die Ortsgemeinde Hundsangen erzielte Verkaufspreis für gemeindliche Wohnungsbaugrundstücke anzunehmen.
- (3) Sollte der entsprechende gemeindliche Verkaufspreis zu diesem Zeitpunkt niedriger sein als der zum Zeitpunkt des Ankaufvertrages zugrunde liegende Preis, so gilt für die Differenzbildung der Ankaufspreis.
- (4) Die Bestimmung des Marktpreises im Zeitpunkt der Weiterveräußerung erfolgt grundsätzlich durch den für die Gemeinde Hundsangen zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung beim Katasteramt des Westerwaldkreises.

§ 5 Verkaufspreise

- (1) Die Verkaufspreise für gemeindeeigene Wohnungsbaugrundstücke werden für jedes Baugebiet gesondert durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen festgesetzt.
- (2) Der „Mindestverkaufserlös“ setzt sich unter anderem aus den der Ortsgemeinde Hundsangen für die Bereitstellung des Baulandes entstandenen Kosten zusammen und zwar Einkaufspreis, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten von Bodenordnungsmaßnahmen, Vermessungskosten, Kosten der Ausgleichsmaßnahmen, Verwaltungskostenbeiträge, Planungskosten und Verzinsungen, Wertanpassungen im Rahmen der Steigerung des Lebenshaltungsindexes.

§ 6 Sonstige Bestimmungen

- (1) Über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen dieser Richtlinien entscheidet der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen.

- (2) Über Abweichungen von diesen Richtlinien entscheidet der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen in jedem Einzelfall.
- (3) Über Änderungen dieser Richtlinien, insbesondere auch wegen Höhe der Verkaufspreise entscheidet der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen.

§ 7 Übergangsregelung für das Baugebiet im Pflaster

- (1) Nach erfolgter Ausschreibung der Wohnungsbaugrundstücke im Baugebiet Pflaster sind Bewerber, welche in der derzeit noch bestehenden Bewerberliste geführt werden, werden durch öffentliche Bekanntmachung darauf hingewiesen, sich bei weiterhin bestehendem Interesse erneut zu bewerben.
- (2) Bewerber, welche sich auf die unter Abs. 1 genannte öffentliche Bekanntmachung der Ortsgemeinde erneut um einen Bauplatz bewerben und zum Zeitpunkt ihres Erstantrages bereits das in § 2 Abs. 3 geforderte 18. Lebensjahr vollendet hatten, erhalten zusätzlich zu die in § 2 Abs. 5 Buchstabe g) genannten Zusatzpunkte.
- (3) Die unter Abs. 1 und Abs. 2 genannten Regelungen gelten ausschließlich für die demnächst anstehende Vergabe der Wohnungsbaugrundstücke „Im Pflaster“.

§ 8 Begriffserläuterungen

- (1) Als „Einheimische Bürger“ im Sinne dieser Richtlinien gelten alle Bürger, die seit wenigstens fünf Jahren in Hundsangen wohnen und hier mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Weiterhin gelten als Einheimische Bürger solche Bürger, die mindestens zehn Jahre in Hundsangen gewohnt haben, den Ort verließen und jetzt wieder eine Wohnstätte in Hundsangen errichten wollen.
- (2) Als junge Ehepaare im Sinne von § 26 Abs. 2 Punkt. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gelten diejenigen, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat.
- (3) Als Schwerbehinderte Person im Sinne dieser Richtlinien gelten Personen mit einem amtlich festgestellten Grad der Behinderung von 70.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Hundsangen am 10. Juli 2000 in Kraft.
Gleichzeitig treten alle bisherigen Regelungen und Übungen in Bezug auf die Vergabe von gemeindlichen Wohnungsbaugrundstücken außer Kraft.

Hundsangen, den.10. Juli 2000

Alois FEIN
Ortsbürgermeister