

Kriterien für die Vermarktung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Ortsgemeinde Windhagen zur Eigennutzung (gemäß Ratsbeschluss vom 22. Januar 2020)

Die Vermarktung gemeindlicher Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Kriterien, um ein transparentes und einheitliches Auswahlverfahren in der Gemeinde Windhagen sicherzustellen.

I. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Gemeinde Windhagen bedarfsgerecht neue Wohngebiete. Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Asbach führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete in der Ortsgemeinde. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vermarktung kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines einheitlichen Bewerbungsbogens sowie durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Asbach informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Ortsgemeinde Windhagen angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

Die Ortsgemeinde Windhagen verfolgt mit dieser Vorgehensweise das vorrangige Ziel, den Ersterwerb von Grundeigentum für junge Familien/Alleinerziehende unter besonderer Berücksichtigung ihrer sozialen und gesellschaftlichen Belange sowie der persönlichen Bindung durch einen Arbeitsplatz bei einem ortsansässigen Unternehmen/Betrieb zu fördern.

II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Ortsgemeinde Windhagen 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). Eventuell erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Mögliche Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

Der Ortsgemeinde Windhagen sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich käuflich erwerben sollen (Erwerber).

Die als Erwerber aufgeführten Personen bewerben sich gemeinsam um ein Baugrundstück der Ortsgemeinde Windhagen und erwerben durch den abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag einen Miteigentumsanteil an dem Baugrundstück. Sollten mehr als zwei Personen das Baugrundstück erwerben (z.B. für den Bau eines Doppelhauses), ist dies der Ortsgemeinde Windhagen gesondert und unter Verwendung eines zusätzlichen Bewerbungsbogens mitzuteilen.

Grundsätzlich kann sich jede Person, die älter als 18 Jahre ist, um ein Baugrundstück der Ortsgemeinde Windhagen bewerben.

Grundstücke werden nach den definierten Kriterien (siehe Punkt III.) zugeteilt. Um bei der Zuteilung von Baugrundstücken Neutralität zu gewährleisten, setzt der Gemeinderat der Ortsgemeinde Windhagen einen Arbeitskreis Grundstücksvermarktung ein. Die Zusammensetzung der Arbeitskreises hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. 01.2020 durch Wahlentscheidung namentlich festgelegt.

Kommt nach der Zuteilung eines Grundstücks eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der unter Punkt IV. A. festgelegten Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Die Verwaltung entscheidet in diesem Fall über die Zuteilung. Dabei soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, der nach den Auswahlkriterien die nächst niedrigere Rangpunktzahl erreicht hat.

III. Kriterien für die Zuteilung gemeindlicher Grundstücke

Die Zuteilung kommunaler Wohnbaugrundstücke in der Ortsgemeinde Windhagen erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems. Für welche Kriterien im einzelnen Punkte vergeben werden und wie viele Punkte Bewerber erreichen können, ergibt sich aus nachstehender Tabelle.

Die Ermittlung der Punkte erfolgt für jeden potenziellen Erwerber gesondert. Je Bewerbung wird nur die höchste erreichte Einzelpunktzahl (Erwerber 1 bzw. Erwerber 2) berücksichtigt. Eine Addition der erreichten Punkte erfolgt nicht.

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Zukünftiger Lebensmittelpunkt (Wohn-/Arbeitsort) | |
| 1. | Wohnort Ist einer der Erwerber mit seinem hauptamtlichen Wohnsitz in Windhagen ununterbrochen bereits seit mehr als drei Jahren gemeldet bzw. hat er diese Voraussetzung bereits in der Vergangenheit erfüllt, erhält er ... | 10 Punkte |
| 2. | Arbeitsort Arbeitsplatz der Bewerber (einschl. Elternzeit) in Windhagen, wobei ein Stellenanteil von unter 50% nicht berücksichtigt wird. | 5 Punkte |
| 3. | Einpendler mit hauptamtlichem Wohnsitz außerhalb von Windhagen; mit Fertigstellung des Wohngebäudes wird der hauptamtliche Wohnsitz nach Windhagen verlegt | 10 Punkte |
| B. | Berücksichtigung der Kinder, Förderung junger Familien | |
| | Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten kindergeldberechtigten Kinder, die auch künftig mit dem Erwerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt: | |
| 1. | Kinder 0 bis 12 Jahre, je Kind ... (Anmerkung: Eine bis zum Bewerbungstichtag bestehende Schwangerschaft kann bei Vorlage eines ärztlichen Attestes berücksichtigt werden.) | 4 Punkte |
| 2. | Kinder 13 bis 17 Jahre, je Kind ... | 2 Punkte |
| 3. | Kinder 18 bis 26 Jahre, je Kind ... | 1 Punkt |
| 4. | Zur Förderung junger Familien (auch Alleinerziehende) und Lebensgemeinschaften erhalten die Bewerber, die jünger als 40 Jahre alt sind.... | 2 Punkte |
| C. | Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen | |
| | Für Familienmitglieder, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben und die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, werden max. 2 Punkte vergeben. (Nachweis erforderlich) | 2 Punkte |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 1. | Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) mit einem Grad der Behinderung von 70 oder mehr. | |
| 2. | Für pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3. | |
| D. | Ehrenamtliche Tätigkeiten | |
| | <p>Die ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerber wird durch die Ortsgemeinde Windhagen im Besonderen berücksichtigt. Die Vergabe von 2 Punkten ist jedoch maßgeblich davon abhängig, seit wann und in welchem zeitlichen Umfang das Ehrenamt ausgeübt wird. Die Punkte können erreicht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik in <u>Windhagen</u> seit <u>mehr als 3 Jahren</u> mit einem Zeitaufwand von <u>mindestens 100 Stunden p.a.</u></p> <p>Anmerkung: Nachweis durch Bescheinigung der Organisation erforderlich-</p> | 2 Punkte |
| E. | Eigentum | |
| | <p>Bewerber bzw. Familienangehörige, die mit dem Erwerber das künftige Grundstück bewohnen, die bereits ein bebautes oder baureifes Wohngrundstück im <u>Gemeindegebiet</u> besitzen, erhalten ...</p> <p>(Anmerkung: Eigentumswohnungen fallen nicht unter diesen Punkt)</p> | - 5 Punkte |

Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktegleichheit der Arbeitskreis Grundstücksvermarktung über die Zuteilung des betreffenden Grundstücks durch Losentscheid.

IV. Pflichten der Erwerber eines kommunalen Baugrundstücks

A) Vertragsabschluss

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 5 Monate nach der Zuteilung. Darüber hinausgehende Reservierungen können nur im Einzelfall (z.B. bei ausstehenden öffentlichen Mitteln) durch den Arbeitskreis erlaubt werden.

B) Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Berücksichtigte Bewerber haben spätestens 14 Tage vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages eine Bestätigung eines Kreditinstituts vorzulegen, dass die Finanzierung des Vorhabens (Grunderwerb und Baukosten) gesichert ist, wobei das Kreditinstitut

1. in der Europäischen Gemeinschaft oder
2. in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

3. in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen sein muss.

C) Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Vertragsabschluss das im Rahmen der Bewerbung um ein kommunales Baugrundstück genannte Bauvorhaben nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bezugsfertig zu errichten.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, verpflichtet er sich unwiderruflich zur Rückübertragung des Baugrundstücks an die Ortsgemeinde Zug um Zug gegen Erstattung des ursprünglich von ihm gezahlten (Brutto)-Grundstückskaufpreises.

D) Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Käufer eines Baugrundstückes zur Eigennutzung verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens drei Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten.

Kommt der Käufer dieser Verpflichtung nicht nach, steht der Ortsgemeinde Windhagen ein Rückübertragungsrecht zu. Sie ist jedoch zur Ausübung dieses Rechts nicht verpflichtet.

E) Beschränktes Weiterveräußerungsverbot

Der Verkauf des unbebauten aber auch des bebauten Grundstückes sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der dreijährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Anliegerwohnung (Anliegerwohnung kleiner als 40 % der Gesamtwohn- und Nutzfläche) der Zustimmung der Ortsgemeinde Windhagen. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern gewichtige persönliche Gründe vorgetragen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.

F) Dingliche Sicherung

Die Verpflichtungen des Käufers zu C) bis E) sind durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch abzusichern.

G) Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben falsche Angaben des Käufers zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags geführt, ist an die Ortsgemeinde Windhagen eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des (Brutto)-Grundstückskaufpreises zu zahlen, sofern sie nicht von ihrem Rückübertragungsrecht Gebrauch macht.

V. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, können gegen die Ortsgemeinde Windhagen nicht geltend gemacht werden, wenn unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.