

Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Niederzier vom 24.03.2022

Die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinien, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren sicherzustellen.

I. Allgemeines

Für die Bereitstellung von Eigenheimgrundstücken entwickelt die Gemeinde Niederzier bedarfsgerecht neue Wohngebiete. Die Gemeindeverwaltung führt diesbezüglich Interessentenlisten für die jeweils geplanten Baugebiete im Gemeindegebiet. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Listen eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke in einem bestimmten Baugebiet ansteht, werden alle in der hierfür maßgeblichen Liste geführten Personen hierüber durch Übersendung eines einheitlichen Bewerbungsbogens informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde Niederzier angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

II. Bewerbungsverfahren

Bewerbungen um ein Baugrundstück sind der Gemeinde Niederzier gegenüber schriftlich unter Verwendung des 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 Gemeinde Niederzier sind alle Personen zu benennen, die das beworbene Grundstück auch tatsächlich erwerben sollen (Erwerber).

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

Grundsätzlich kann sich jede Person, die 18 Jahre und älter ist, um ein Baugrundstück der Gemeinde Niederzier bewerben.

Grundstücke werden nach den definierten Vergabekriterien (siehe Punkt III.) durch den Gemeinderat vergeben.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb der unter Punkt V. A) festgelegten Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Der Gemeinderat entscheidet in diesem Fall über die Neuvergabe.

III. Vergabekriterien

Die Vergabe kommunaler Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Niederzier erfolgt unter Anwendung eines Punktesystems. Für welche Kriterien im einzelnen Punkte vergeben werden und wie viele Punkte Bewerber erreichen können, ergeht aus nachstehender Auflistung.

Lfd. Nr.	Kriterien	Punktzahl
1	Wohnsitz in der Gemeinde Niederzier	
1.1	zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde wohnhaft mind. 3 Jahre	25
1.2	früherer Wohnsitz in der Gemeinde (mind. 5 Jahre)	25
1.3	aktueller oder früherer Wohnsitz in der Gemeinde jedes zusätzliche Jahr 1 Punkt zusätzlich (max. bis zum 25. Jahr)	1 P / Jahr
2	Wohnverhältnisse	
2.1	kein Wohneigentum vorhanden	10
2.2	unangemessenes Wohneigentum vorhanden (z.B. Wohnhaus, Eigentumswohnung, Bauplatz), welches veräußert werden soll (Nachweis erforderlich)	10
2.3	bereits schon einmal von der Gemeinde Niederzier erworbenes Wohneigentum vorhanden (z.B. Wohnhaus, Eigentumswohnung, Bauplatz), welches auch im Eigentum verbleiben soll	-40
3	Familiäre Situation	
3.1	<u>Familienstand</u> Ehepaare / eheähnliche Lebensgemeinschaften/ Lebenspartnerschaften/ Alleinerziehende	10
	<u>Kinder</u> Die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kinder, die auch künftig mit dem Bewerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt:	
3.2	1 Kind 0 bis 18 Jahre, (eine bis zum Bewerbungsstichtag bestehende Schwangerschaft kann bei Vorlage eines ärztlichen Attestes berücksichtigt werden)	5
3.3	2 oder mehr Kinder 0 – 18 Jahre zusätzlich	5
4	Ehrenamtliches Engagement und aktive Tätigkeit	
	Ehrenamtliche oder aktive Tätigkeit in einem Verein oder einer vergleichbaren Einrichtung in der Gemeinde Niederzier über mind. 3 Jahre Dauer gegen geeigneten Nachweis. Bloße Mitgliedschaften in einer Organisation bleiben dabei unberücksichtigt. Bei Ehepartnern oder Lebenspartnerschaften können die ehrenamtlichen Tätigkeiten je Person gewertet werden.	10
5	Berufliche Tätigkeit	
	Arbeitsplatz in der Gemeinde Niederzier oder in einem interkommunalen Gewerbegebiet, an dem die Gemeinde beteiligt ist, wobei ein Stellenanteil von unter 50 % nicht berücksichtigt wird (wird bei Ehepaaren, eheähnlichen Lebensgemeinschaften oder Lebenspartnerschaften nur einmal gewertet)	15

Bei Punktegleichheit entscheidet das Losverfahren über die Vergabe eines Grundstücks.

Der Rat der Gemeinde Niederzier behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen sowie in Härtefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden, zum Beispiel bei Menschen mit Behinderungen und/oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

IV. Kaufpreis und Kaufpreisermäßigung

Der Gesamtkaufpreis, d.h. Kaufpreis für den Grund und Boden einschließlich des Erschließungsbeitrages, des Kanalanschlussbeitrages, des Kostenanteils für die Herstellung der Kanalgrundstücksanschlussleitungen sowie des Kostenanteils für die Teilungsvermessung wird unter Berücksichtigung der zur Realisierung des Baugebietes anfallenden Kosten für jedes Baugebiet separat ermittelt.

Der Erschließungsbeitrag wird mittels eines abzuschließenden Ablösevertrages zwischen der Gemeinde und dem Grundstückserwerber abgelöst. Der Ablösevertrag wird Bestandteil des Kaufvertrages.

Als familienpolitischen Beitrag zur Wohnungsbauförderung gewährt die Gemeinde Familien mit Kindern pro Kind bis zum 14. Lebensjahr einen Nachlass von 5,00 €/m², maximal jedoch 15,00 €/m² Grundstücksfläche.

Die Gemeinde behält sich Anpassungen der Gesamtkaufpreise vor, wenn die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt oder der zu erbringende Erschließungsaufwand dies rechtfertigt. Die jeweiligen Preisanpassungen sind durch den Rat der Gemeinde zu beschließen.

V. Pflichten der Erwerber eines kommunalen Baugrundstückes

A) Abschluss Kaufvertrag

Der Kaufvertrag soll innerhalb von 3 Monaten nach Beschluss des Gemeinderates über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert der Gemeinderatsbeschluss seine Bindungswirkung. Bei Beantragung von öffentlichen Fördermitteln wird die Frist auf Antrag bis zur Entscheidung über die Bewilligung verlängert. Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich der Erwerber liegen.

B) Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bewerber und Kaufinteressent kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Baustraße mit einem Wohngebäude bezugsfertig zu bebauen.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist wird ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht der Gemeinde Niederzier für das unbebaute Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abzusichern ist. Bei der Ausübung des Vorkaufs- und Wiederkaufsrechts gilt als Wiederkaufspreis der zuvor vertraglich festgesetzte Verkaufspreis für das Baugrundstück.

C) Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines Baugrundstückes verpflichtet sich, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens 10 Jahre lang ununterbrochen den Hauptwohnsitz zu behalten.

Der Verkauf des bebauten Grundstückes vor Ablauf der zehnjährigen Eigennutzungsverpflichtung bedarf mit Ausnahme der Errichtung einer untergeordneten Anliegerwohnung (Anliegerwohnung kleiner als 40 % der Gesamtwohn- und Nutzfläche) der Zustimmung der Gemeinde Niederzier. Die Zustimmung wird nicht verweigert, sofern wichtige persönliche Gründe vorgetragen und erforderlichenfalls nachgewiesen werden.

D) Vertragsstrafe bei falschen Angaben

Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Baugrundstücks geführt, ist an die Gemeinde Niederzier eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des Grundstückskaufpreises zu zahlen.

VI. Mehrfamilienhausbau

Die Vergaberichtlinien gelten nicht für die Vergabe von Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Hierzu sind durch den Rat der Gemeinde Niederzier in Einzelfällen gesonderte Entscheidungen, vor allem im Hinblick auf die Bewerberauswahl und die Kaufpreisfindung, zu treffen.

VII. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Grundstücks besteht nicht. Der Rat der Gemeinde Niederzier behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen sowie in Härtefällen abweichend von den Vergabekriterien zu entscheiden. Zum Beispiel bei Menschen mit Behinderungen und/oder gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde Niederzier nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Die gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus einem Verschulden der Gemeinde ergibt.