

Allgemeine Richtlinie zur Vergabe und den Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Am Kirschberg“

1. Allgemeines

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach vom 15.02.2024 wurde die nachstehende Allgemeine Richtlinie zur Vergabe und den Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Am Kirschberg“ festgelegt. Die Vergaberichtlinie und das damit festgelegte Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern für Baugrundstücke im Baugebiet „Am Kirschberg“ zu erleichtern. Die Gemeinde Brensbach ist bestrebt, Bauplätze bevorzugt nach sozialen Kriterien zu vergeben.

2. Zuteilungsvoraussetzungen

Zuteilungsberechtigt ist jede natürliche und volljährige Person. Voraussetzung ist, dass die betreffende Person nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein vergünstigtes Baugrundstück von der Gemeinde Brensbach erworben hat. Es erfolgt keine Vergabe von Bauparzellen an Bewerber/-innen, die selbst oder deren Ehegatte/n, Partner/-innen nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder im Haushalt lebende Kinder zum Zeitpunkt der Vergabe bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte/r eines im Gebiet von Deutschland liegenden,

- mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks,
- eines Wohnungseigentums in einem Reihnhaus oder in einem Wohngebäude,
- oder eines nachweislich zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstückes

sind.

Es sei denn, dass dieses Eigentum zum Zwecke der Finanzierung des zu erwerbenden Grundstücks oder seiner Bebauung veräußert wird, und zwar innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Besitzübergang. Die Gemeinde behält sich vor, dies im Zuge des Kaufvertrages in Form einer Eidesstattlichen Versicherung bestätigen zu lassen.

3. Punktesystem

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Gemeindevorstand, welcher die e-netz Südhessen AG mit der Umsetzung des Vergabeverfahrens beauftragt hat. Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt auf Grundlage einer Vergabeliste. Diese Vergabeliste wird unter Anwendung des nachfolgenden Punktesystems ermittelt. Bei der Ermittlung der Punkte werden die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe zugrunde gelegt. Zeitpunkt der Vergabe ist der Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens gem. Ziffer 4.

Soziale Kriterien	(max. 75 Punkte)
Ständig im Haushalt lebende Kinder bis einschließlich 13 Jahre, erstes Kind jedes weitere Kind	15 Punkte 10 Punkte
Erläuterung: Ständig im Haushalt lebende Kinder mit Hauptwohnsitz beim Erwerber. Eine vorhandene Schwangerschaft begründet keine Punktegewährung	(max. 35 Punkte)
Je im Haushalt lebende - dauerhaft behinderte Angehörige mit einem anerkannten GdB von 70 bis 90 - Angehörige mit einem Pflegegrad von 2 oder 3 Ab 14 Jahre Unter 14 Jahre - dauerhaft behinderte Angehörige mit einem anerkannten GdB von 95 bis 100 - Angehörige mit einem Pflegegrad 4 oder 5 Ab 14 Jahre Unter 14 Jahre	15 Punkte 20 Punkte 20 Punkte 25 Punkte
Erläuterung: Der Nachweis erfolgt über eine Kopie des Schwerbehindertenausweises (GdB) oder Bescheid des Pflegegrad (MDK) nach §61b SGB XII	(max. 40 Punkte)
Kriterien des Ortsbezuges	(max. 60 Punkte)
Hauptwohnsitz in Brensbach - seit mindestens 24 Monaten oder - zu einem früheren Zeitpunkt für mindestens 10 Kalenderjahre	30 Punkte
Erläuterung: Bezogen auf einen im Haushalt lebenden Erwerber	(max. 30 Punkte)
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz in der Gemeinde oder hauptberuflich selbstständig in der Gemeinde seit mindestens 24 Monate	10 Punkte
Erläuterung: Bezogen auf einen im Haushalt lebenden Erwerber	(max. 10 Punkte)
Aktives Mitglied bei Einsatzabteilung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Brensbach seit mindestens 12 Monaten einer im Haushalt lebenden Personen	20 Punkte
Erläuterung: Bezogen auf alle im Haushalt lebenden Personen	(max. 20 Punkte)

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

4. Zeitpunkt der Vergabe

Die Einleitung des Vergabeverfahrens erfolgt durch den Gemeindevorstand. Anträge zur Teilnahme am Vergabeverfahren können 4 Wochen ab dem Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens bei der Gemeinde bzw. der e-netz Südhessen AG als beauftragte Dritte gestellt werden. Zeitpunkt der Vergabe ist demnach 4 Wochen nach Einleitung des Vergabeverfahrens. Bei der Ermittlung der Punkte werden die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe zugrunde gelegt:

Anträge im Nachgang zu diesem Zeitpunkt der Vergabe werden auf Grundlage des Zeitpunktes des Bewerbungseingangs auf einer Warteliste aufgenommen. Sollten im Zuge des vorgenannten Vergabeverfahrens nicht alle Grundstücke an Bewerber auf der Vergabeliste veräußert werden, werden die restlichen Grundstücke an Bewerber auf der Warteliste auf Grundlage des Vergabeverfahrens vergeben.

5. Bauplatzreservierung

Den Bewerbern werden gemäß der ermittelten Reihenfolge der Vergabe Grundstücksreservierungen angeboten. Kommt ein Interessent in Auswertung der Zuteilungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 2. und des Rankings gem. Ziffer 3 für die Zuteilung eines Grundstückes in Frage, so steht ihm die Möglichkeit offen, ein Baugrundstück für 4 Wochen kostenfrei zu reservieren.

6. Bau- und Wohnverpflichtung

Die Gemeinde ist bestrebt, dass der Bewerber das erworbene Wohnbaugrundstück selbst nutzt und daraus keinen finanziellen Vorteil (Spekulationen und Geschäftemacherei) zieht.

Der Käufer verpflichtet sich innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsumschreibung für das Grundstück und Freigabe der Baustraße durch den Verkäufer und die Gemeinde auf dem Kaufgegenstand mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen und dies spätestens 4 Jahre ab dem Tag der Beurkundung bzw. ab Freigabe der Baustraße durch den Verkäufer und die Gemeinde bezugsfertig erstellt zu haben.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, das errichtende Wohnhaus nach Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren selbst zu beziehen.

7. Kaufpreis

Der Kaufpreis je m² wird von der Gemeindevertretung gesondert festgesetzt. Nebenkosten (Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch, etc.) sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Erwerber. Die anfallenden Steuern, Gebühren und Beiträge gehen mit der Übergabe des Grundstückes auf den Käufer über. Die Hausanschlusskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie sind vom Käufer an die jeweiligen Leistungserbringer zu zahlen.

8. Förderung der Stadt- und Innenentwicklung

Weiterhin ist die Gemeinde Brensbach bestrebt die Stadt- und Innenentwicklung zu fördern. Daher behält sich die Gemeinde vor, bestimmte, im Baugebiet liegende Grundstücke als Tauschflächen vorzuhalten. Diese Tauschflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt gesondert durch die Gemeindevertretung festgelegt.

Bewerber, welche eines dieser Grundstücke im Tausch gegen Wertausgleich erwerben, sind von der Verpflichtung zur Eigennutzung gem. Ziffer 5 ausgenommen. Ebenso entfällt die Beschränkung hinsichtlich bereits bestehenden Eigentums gem. Ziffer 2. Die Feststellung des Wertes des Tauschobjektes erfolgt durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss. Die Entscheidung über den Tausch obliegt der Gemeindevertretung.

Ein Anspruch des Bewerbers aus Vergabeliste ergibt sich nicht.

9. Rechtsanspruch

Auf die Zuteilung eines Baugrundstückes besteht – auch bei Vorliegen der o.g. Voraussetzungen – kein Rechtsanspruch. Die Ablehnung eines Bewerbers ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch z.B. die Vergabe als einen Verstoß gegen den Grundgedanken dieser Richtlinie erscheinen lassen.

10. Falsche Angaben

Der Gemeindevorstand behält sich vor, Bewerber, welche bewusst falsche Angaben tätigen, für die Vergabe von Baugrundstücken auszuschließen. Mit Abgabe der unterzeichneten Bewerbungsunterlagen erklären die Verfahrensteilnehmer, dass sie die heutigen Vergabebedingungen vollumfänglich anerkennen. Die Teilnehmer am Vergabeverfahren sind verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zu machen, wahrheitsgemäße Erklärungen abzugeben und ihrer Mitwirkungspflicht bei der Sachverhaltsermittlung nachzukommen und in diesem Zusammenhang auch erforderliche Nachweise vorzulegen.

11. Auflassung im Grundbuch, Ankaufsrecht und Rückauflassung, Zuzahlung

Bei Verstößen gegen die Eidesstattliche Versicherung gem. Ziffer 2 oder der Bau- und Eigennutzungsverpflichtung gem. Ziffer 5 ist die Gemeinde berechtigt, eine Zuzahlung zum Kaufpreis zu verlangen oder ein Ankaufsrecht auszuüben. Die Höhe und Fälligkeit dieser Zahlung und die Regelungen zum Ankauf werden im Kaufvertrag aufgeführt und festgesetzt. Die besonderen Bedingungen werden dinglich (Sicherungshypothek, Vorkaufsrecht, Rückauflassungsvormerkung) im Grundbuch gesichert.

12. Ausnahmeregelungen

Über Ausnahmen von den Regelungen entscheidet in besonders gelagerten Einzelfällen der Gemeindevorstand.

13. In Krafttretung

Diese Vergaberichtlinie tritt mit Wirksamkeit des Beschlusses der Gemeindevertretung in Kraft.