



Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Stadt Hadamar

Die Stadtverordnetenversammlung Hadamar hat in ihrer Sitzung vom 22.09.2016 folgende Neufassung der Vergaberichtlinien beschlossen:

Die Stadt Hadamar ist bemüht, Bauwilligen Baugrundstücke zu sozialen Bedingungen zu überlassen. Ein Rechtsanspruch auf Verkauf eines Baugrundstückes an einen Bauinteressenten besteht gegenüber der Stadt nicht. Die Stadt Hadamar handelt bei dem Verkauf von Baugrundstücken als privatrechtlicher Vertragspartner.

Folgende Bedingungen sind zu beachten:

1. Die von der Stadt Hadamar verkauften Baugrundstücke sind innerhalb einer Frist von drei Jahren mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. Baubeginn und Fortschritt der Bauarbeiten sind so einzurichten, dass die Frist eingehalten werden kann. Fristbeginn ist ab Übergang des Grundstückes an den neuen Eigentümer (Grundbucheintrag). Der Bezug des Wohnhauses ist der Stadt Hadamar schriftlich anzuzeigen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist von drei Jahren verlängert werden.
2. Bei dem Verkauf ist im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass die Stadt Hadamar das Recht hat, die Rückkauflassung des Baugrundstückes durchzuführen, wenn dieses nicht innerhalb der Frist von drei Jahren bzw. innerhalb der von der Stadt verlangten Frist, mit einem Wohnhaus bebaut ist.
Im Falle der Rückkauflassung werden pauschalierte Verwaltungskosten in Höhe von 3% vom Gesamtkaufpreis bei der Rückzahlung des Kaufpreises abgezogen. Notarkosten sowie evtl. entstandene Gerichtskosten werden ebenfalls von dem Rückzahlungsbetrag einbehalten und dem Notar bzw. dem Gericht überwiesen.
3. Der Preis der Baugrundstücke wird von der Stadtverordnetenversammlung festgesetzt.

4. Die Stadt Hadamar verkauft die Grundstücke voll erschlossen. Trifft dies nicht zu, erhebt die Stadt Hadamar neben dem Kaufpreis eine Vorausleistung für den Erschließungsbeitrag und für die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge.
5. Der Käufer eines Baugrundstückes darf dieses vor bezugsfertiger Fertigstellung des Wohnhauses nicht verkaufen, verschenken oder sonst wie veräußern.

Der Verkauf eines städtischen Wohnbaugrundstückes erfolgt außerdem mit der Auflage, dass das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Stadt weiterveräußert werden darf. Dies trifft auch zu im Falle der Bildung von Wohnungseigentum im Grundbuch für das besagte städtische Wohnbaugrundstück. Mit der Zustimmung der Stadt ist die Berechtigung verbunden, vom Käufer den Differenzbetrag nachzuverlangen, der sich aus dem zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung ergebenden Marktpreis und dem dann geltenden Verkaufspreis für städtische Wohnbaugrundstücke ergibt.

Sollte der entsprechende städtische Verkaufspreis dann niedriger sein als der heute zu Grunde liegende Preis, gilt für die Differenzbildung der heutige Verkaufspreis.

Die Bestimmungen des Marktpreises zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung erfolgt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung für den Bereich der Stadt Hadamar.

Über die Ausübung des Wertabschöpfungsrechtes entscheidet der Magistrat.

6. Übt die Stadt Hadamar das Rückkauflassungsrecht aus, ist das Baugrundstück Zug um Zug gegen Zahlung des Wiederkaufpreises, abzüglich 3 % (wie in Ziffer 2 beschrieben) auf die Stadt Hadamar zu übertragen. Der Wiederkaufpreis errechnet sich aus der Summe, die für den Kauf des Grundstückes gezahlt wurde und der Entschädigung für die Aufwendungen für die mit Baugenehmigung errichteten Gebäude, die fest mit dem Baugrundstück verbunden und damit wesentlicher Bestandteil des Grundstückes geworden sind. Der Wert dieser Aufwendungen wird von dem Gutachterausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg festgestellt.

7. Antragsverfahren:

- a) Die Stadt Hadamar erhebt ein Antragsgeld i. H. v. 500,00 € bei Abgabe einer Bewerbung für ein Baugrundstück. Ein Antrag kann ab der amtlichen Bekanntmachung der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes gestellt werden. Die Stadt Hadamar wird den Beginn der Bewerbungsfrist im Internet und der Heimatpost veröffentlichen. Das Datum des Antragsgeldeinganges bei der Stadt Hadamar gilt als Antragseingang.

Bei einem späteren Kauf des Grundstückes wird der Betrag von 500,00 € auf den Kaufpreis angerechnet.

Nimmt der Antragsteller seine Bewerbung für den Bauplatz zurück, werden ihm 250,00 € zurückerstattet. Der Stadt Hadamar verbleiben 250,00 € als Antragsgeld.

Die Bauplatzbewerber müssen eine Erklärung abgeben, dass sie mit dieser Regelung einverstanden sind.

- b) Kann die Stadt Hadamar einem Bauplatzbewerber innerhalb von fünf Jahren (die Frist beginnt mit dem Eingang des Antrages zu laufen) keinen Bauplatz im gewünschten Stadtteil zur Verfügung stellen und tritt der Antragsteller deshalb von seinem Antrag zurück, wird ihm das gesamte Antragsgeld zurückerstattet.
8. Voraussetzungen für die Vergabe von Baugrundstücken:
Bei der Vergabe von Baugrundstücken ist das folgende Prüfschema in der vorgegebenen Reihenfolge zu durchlaufen. Die Vergabe erfolgt dann an die jeweils noch verbliebenen Bewerberinnen und Bewerber. Nichterfüllen des jeweiligen Kriteriums ist ein Ausschlussstatbestand.
- 8.1 Ortsansässige Bewerberinnen und Bewerber für Baugrundstücke erhalten den Vorzug. Als ortsansässige Bewerber gelten alle Bewerber, die mindestens drei Jahre mit Hauptwohnsitz in Hadamar wohnen und auch mit I. Wohnsitz gemeldet sind, oder mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hadamar hatten.
- 8.2 Bewerberinnen und Bewerber mit zum Zeitpunkt der Bewerbung im Haushalt lebenden Kindern und zu pflegenden oder zu betreuenden Angehörigen. Eine zum Stichtag der Auswahlentscheidung vorliegende Schwangerschaft ist durch Vorlage des Mutterpasses nachzuweisen. Gleiches gilt für Adoptionen oder Aufnahme von Pflegekindern. Hierüber ist ein entsprechender schriftlicher Nachweis zu führen.
- 8.3 Sollten darüber hinaus noch Baugrundstücke verfügbar sein, findet das Prüfschema gemäß Nr. 8.2 Anwendung auf die unter Nr. 8.1 ausgeschiedenen nicht ortsansässigen Bewerberinnen und Bewerber.
9. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages übernimmt der Käufer eines Baugrundstückes die Haftung für das Grundstück einschließlich der Haftung für das Vorhandensein der Grenzsteine.
10. Dem Magistrat bleibt es unbenommen, begründete Ausnahmen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar im Einzelfalle zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.
11. Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft und ersetzen die Richtlinien für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vom 26.04.2002, die damit außer Kraft gesetzt werden.

Hadamar, den 23.09.2016

Der Magistrat
Michael Ruoff, Bürgermeister

1. Stadtrat

Hinweis:
Die Richtlinie gilt nur für die ab 01.10.2016 erworbenen Baugrundstücke, nicht für Altfälle.