

Richtlinien der Gemeinde Lützelbach zur Vergabe gemeindeeigener Grundstücke für den Wohnungsbau

(Stand: 29.04.2008)

Allgemeine Bemerkungen:

Die Gemeinde Lützelbach ist bemüht, Bauwilligen Baugrundstücke zu sozialen Bedingungen zu überlassen. Die Gemeindevertretung hat daher bereits 1993 Richtlinien für die Vergabe der sich in Gemeindeeigentum befindlichen Baugrundstücke erlassen. Diese wurden am 08.05.2003, am 23.03.2004 und zuletzt am 29.04.2008 der Marktsituation angepasst. Diese Änderungen sind in den nachstehend aufgeführten Richtlinien berücksichtigt. Ein Rechtsanspruch auf Verkauf eines Baugrundstückes an einen Bauinteressenten besteht gegenüber der Gemeinde nicht. Die Gemeinde Lützelbach handelt bei dem Verkauf von Baugrundstücken als privatrechtlicher Vertragspartner. Über den Verkauf entscheidet gemäß Hauptsatzung die Gemeindevertretung. Sie setzt auch den Verkaufspreis fest, der jährlich überprüft und gegebenenfalls der Marktsituation angepasst wird.

I. Vergabebestimmungen

- (1) Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt an ortsansässige und auswärtige Bewerber. 60 % der vorhandenen gemeindlichen Bauplätze können, soweit Bedarf besteht, an auswärtige Bewerber verkauft werden.
- (2) Als ortsansässig gilt, wer in Lützelbach zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens drei Jahre mit Hauptwohnsitz tatsächlich wohnt und auch polizeilich gemeldet ist oder in den letzten 20 Jahren mindestens 10 Jahre seinen Hauptwohnsitz in Lützelbach hatte.
- (3) Bewerber, die keine Eigentumswohnung, kein bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen oder kein Grundstück in Erbpacht bebaut haben, werden vorrangig berücksichtigt.
- (4) Für auswärtige Bauinteressenten ist ein gesonderter Baulandpreis festzusetzen, der sich am Marktpreis orientiert.
- (5) Beim Verkauf von Baugrundstücken sind, sofern nicht allen Bewerbern ein Baugrundstück angeboten werden kann, soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
- (6) Veräußert der ortsansässige Käufer innerhalb von zehn Jahren das bebaute Grundstück, so hat er an die Gemeinde den Differenzbetrag zu dem jeweiligen gültigen Kaufpreis für auswärtige Bewerber als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Gewährte Preisnachlässe für größere Baugrundstücke bleiben dabei unberücksichtigt.

II. Verkaufspreise

- (1) Für ortsansässige Bewerber beträgt der allgemeine Verkaufspreis je Quadratmeter Baugrundstück 76,70 € zuzüglich aller Anliegerbeiträge und Hausanschlusskosten. Für auswärtige Bewerber beträgt der Quadratmeterpreis 105,00 € zuzüglich Anliegerbeiträge und Anschlusskosten.

- (2) Für gemeindeeigene Baugrundstücke im Ortsteil Haingrund beträgt der Grundstückspreis ohne Erschließungskosten bis zu 600 qm für Ortsansässige 76,70 €/qm. Bei größeren Grundstücken ermäßigt sich der Preis für jeden weiteren Quadratmeter auf 25,00 €/qm. Außerdem werden die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nur bis zu 600 qm berechnet. Für die Berechnung der Wasser- und Abwasserbeiträge ist die komplette Grundstücksfläche maßgebend.
Für auswärtige Käufer beträgt der allgemeine Quadratmeterpreis ohne Erschließungskosten im Ortsteil Haingrund 90,00, für die über 600 qm hinausgehende Grundstücksfläche noch 30,00 €/qm. Hinsichtlich der Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträge gilt die gleiche Regelung wie für ortsansässige Käufer.
- (3) In allen anderen Ortsteilen gelten die unter Punkt 1 genannten Verkaufspreise bis zu der Grundstücksgröße von 700 qm. Für die darüber hinausgehende Grundstücksfläche beträgt der Verkaufspreis für Ortsansässige 50,00 €/qm, für nicht Ortsansässige 75,00 €/qm. Die Obergrenze für die Erschließungsbeiträge nach BauGB liegt bei 700 qm, für die Wasser- und Abwasserbeiträge wird die komplette Grundstücksfläche herangezogen.

III. Kaufvertragsbestimmungen

- (1) Auf den von der Gemeinde Lützelbach verkauften Baugrundstücken ist innerhalb einer Frist von vier Jahren mit den Bauarbeiten zu beginnen. Das Bauwerk ist spätestens sechs Jahre nach Vertragsbeurkundung bezugsfertig herzustellen.
- (2) Nur in begründeten Ausnahmefällen können die unter III/1 genannten Fristen vom Gemeindevorstand verlängert werden.
- (3) Beim Verkauf ist im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass die Gemeinde das Recht hat, die Rückauflassung des Baugrundstückes zu verlangen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren mit den Bauarbeiten begonnen wird.
- (4) Die Fristen beginnen mit dem Tage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu laufen. Das Gebäude gilt mit Bezug als fertig gestellt.
- (5) Im Falle der Rückauflassung wird dem Käufer der gezahlte Kaufpreis ohne Zinsen erstattet. Der Käufer trägt alle mit der Rückauflassung zusammenhängenden Kosten.
- (6) Mit dem Abschluss des Kaufvertrages übernimmt der Käufer des Baugrundstückes die Haftung für das Grundstück einschließlich der Haftung für das Vorhandensein der Grenzsteine.
- (7) Die Bedingungen laut Ziffer I.6 und III 1-6 werden im Grundbuch in Form einer Vormerkung dinglich gesichert. Die Gemeinde erklärt sich bereit, bei Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen die Vormerkung auf Kosten des Käufers löschen zu lassen.

IV. Vormerkliste

- (1) Alle Interessenten werden unter den unter I. 1 bis 3 genannten Bedingungen in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge in eine Vormerkliste für Wohnungsbau aufgenommen. Zur Aufnahme in die Vormerkliste haben die Antragsteller die erforderlichen Nachweise zu erbringen.
- (2) Durch die Aufnahme in die Vormerkliste entsteht noch kein Anspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

- (3) Die Vormerkliste wird jährlich fortgeschrieben. Bewerber, die a) auf ihre Bewerbung verzichten oder b) den nach Ziffer I 1 bis 3 erforderlichen Nachweis nicht erbringen können, werden aus der Liste gestrichen. Die Antragsteller werden schriftlich unter Darlegung des für die Entscheidung maßgeblichen Grundes von der Streichung in der Vormerkliste unterrichtet.
- (4) Dem Haupt- und Finanzausschuss wird jeweils in der ersten Sitzung des Jahres die aktualisierte Vormerkliste sowie eine Bestandsaufnahme sämtlicher sich in Gemeindeeigentum befindender Grundstücke vorgelegt.