

Richtlinien der Gemeinde Lützelbach zur Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau

I. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Richtlinien gelten für alle Wohnbaugrundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Lützelbach oder eines von ihr mit der Entwicklung von Baugebieten beauftragten Dritten stehen. Aus den Richtlinien kann kein Rechtsanspruch auf Verkauf eines Baugrundstückes begründet werden. Die Gemeinde Lützelbach handelt bei dem Verkauf von Baugrundstücken als privatrechtlicher Vertragspartner. Über den Verkauf entscheidet gemäß Hauptsatzung die Gemeindevertretung.

II. Vergabebestimmungen

- (1) Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt auf Grundlage einer Vormerkliste, die für jedes Baugebiet geführt wird. In diese Vormerkliste werden alle Bauinteressenten in der Reihenfolge des zeitlichen Eingangs ihrer Interessensbekundung aufgenommen. Zur Aufnahme in die Vormerkliste haben die Bewerber/innen die erforderlichen Nachweise zu erbringen.
- (2) Innerhalb der Vormerkliste wird ortsansässigen Bewerbern/-innen Vorrang eingeräumt. Als ortsansässig gilt, wer in Lützelbach zum Zeitpunkt der Bewerbung 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) Darüber hinaus haben ortsansässige Bewerber/innen, die keine Eigentumswohnung, kein bebautes oder bebaubares Grundstück besitzen oder kein Grundstück in Erbpacht bebaut haben, weitergehenden Vorrang.
- (4) Jede/r Bewerber/in kann zunächst nur ein Baugrundstück auswählen und erwerben. Sofern nach Ausschöpfung der Vormerkliste noch Plätze verfügbar sind, können weitere Ankäufe erfolgen.

III. Verkaufspreise

- (1) Die Verkaufspreise werden für jedes Baugebiet gesondert festgelegt. Maßgeblich hierfür sind die jeweiligen Entwicklungskosten und die Bewertung des von der Gemeinde zu tragenden wirtschaftlichen Risikos.
- (2) Es gibt keine an persönlichen oder sozialen Kriterien orientierten preisliche Vergünstigungen. Differenzen im Preis können sich aber aus der Lage und der Größe von Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes ergeben.
- (3) Die Verkaufspreise beinhalten die Kosten der Erschließung, aber nicht die Kosten für die Hausanschlüsse.
- (4) Die geltenden Verkaufspreise sind in einer Anlage zu diesen Richtlinien aufgeführt.

IV. Kaufvertragsbestimmungen

- (1) Auf den von der Gemeinde Lützelbach oder dem von ihr beauftragten Dritten verkauften Baugrundstücken ist innerhalb einer Frist von drei Jahren mit den Bauarbeiten zu beginnen. Das Bauwerk ist spätestens fünf Jahre nach Vertragsbeurkundung bezugsfertig herzustellen.
- (2) Die erworbenen Baugrundstücke dürfen im unbebauten Zustand nicht weiterverkauft werden.

- (3) Für den Fall der Nichterfüllung der Bestimmungen gemäß der Ziffer IV Absätze 1 und 2 steht der Gemeinde bzw. dem von ihr beauftragten Dritten ein Wiederkaufsrecht zu. Als Wiederkaufspreis wird der Verkaufspreis ohne Verzinsung festgelegt. Sofern die Kosten für die Erschließung zusätzlich zum Verkaufspreis abgerechnet wurden, werden auch diese ohne Verzinsung erstattet. Gleiches gilt für die Kosten der Hausanschlüsse. Ferner wird der Wert bereits errichteter Baulichkeiten und sonstigen Anlagen vergütet, soweit sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne des § 94 BGB geworden sind. Maßgebend hierfür ist der Wert im Zeitpunkt des Wiederkaufs. Er wird im Zweifel durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagements geschätzt, dessen Entscheidung die Beteiligten als verbindlich anzuerkennen haben. Die Kosten für die Schätzung werden vom Wiederkaufspreis abgezogen. Gleiches gilt auch für alle sonstigen beim Wiederkauf entstehenden Kosten, insbesondere auch für die Grunderwerbssteuer.
- (4) Das Recht gemäß der Ziffer IV Absatz 3 wird durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde bzw. des von ihr beauftragten Dritten im Grundbuch dinglich gesichert. Die Gemeinde erklärt sich bereit, bei Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen die Vormerkung auf Kosten des Käufers / der Käuferin löschen zu lassen.

Diese Richtlinien wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2020 in Kraft gesetzt und ersetzen die seitherigen Richtlinien.

Anlage
zu den Richtlinien der Gemeinde Lützelbach zur Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau

Baugebiet	Verkaufspreis
„In der Lücke“ OT Haingrund	111,26 € / m ² für bis zu 600 m ² Grundstücksfläche 39,83 € / m ² für jeden weiteren m ² Grundstücksfläche
„Im Klingenacker IV“ OT Lützel-Wiebelsbach	175 € / m ² Grundstücksfläche