

Richtlinien zur Veräußerung städtischer Baugrundstücke im Baugebiet Sinnelbach im Stadtteil Braunfels in der Fassung vom 11.05.2021

1. Zielsetzung
2. Allgemeine Bestimmungen
3. Grundstücksvergabebestimmungen
4. Veröffentlichung
5. Kaufvertrag
6. Grundbuchmäßige Sicherung
7. Schlussbestimmungen

1. Zielsetzung

Ziel der Stadt Braunfels ist es, Bauwilligen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Die ausgewiesenen bebauungsfähigen Flächen im Baugebiet „Sinnelbach“ im Stadtteil Braunfels werden nach dem Punktesystem gem. Nr. 3.4 dieser Richtlinien und unter besonderer Berücksichtigung sozialer Kriterien veräußert.

Ein Rechtsanspruch auf Übereignung eines Baugrundstücks gegenüber der Stadt besteht nicht.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Als Bauland werden grundsätzlich nur solche Gebiete ausgewiesen, die von der der Stadt Braunfels geschlossen aufgekauft werden können.

2.2 Der für dieses Gebiet maximal anzusetzende Erwerbspreis pro Quadratmeter wird von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Braunfels festgesetzt. Der Preis für die Baugrundstücke ist in der Regel so festzusetzen, dass sämtliche Kosten der Stadt, einschließlich der Aufwendungen für die Erschließungsmaßnahmen, voll gedeckt werden.

Zu diesen Kosten zählen insbesondere der Ankaufspreis des Baulandes, der notwendigen Ausgleichsflächen, der Flächenbeitrag für öffentliche Einrichtungen, wie Straßen usw. sowie die Vermessungs-, Notariats- und Gerichtskosten und der Zinsendienst.

2.3 Es werden nur Baugrundstücke für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses, das überwiegend für den Eigenbedarf bestimmt ist, verkauft. Überwiegend eigengenutzt ist ein Wohnhaus, wenn eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Der Stadt bleibt es unbenommen, im öffentlichen Interesse Baugrundstücke (z. B. als Tauschgelände für benötigte Grundstücke) zurückzubehalten.

2.4 Die Errichtung von Mietgebäuden ist in der Regel ausgeschlossen. Hierunter sind Bauobjekte ab drei Wohneinheiten zu verstehen. Über Ausnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung.

3. Grundstücksvergabebestimmungen

3.1 Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach dem Punktesystem gem. Nr. 3.4.

3.2 Um eine vergleichende Bewertung vornehmen zu können, sind alle Bewerber (m/w/d) verpflichtet, den diesen Richtlinien beigefügten Fragebogen wahrheitsgemäß zu beantworten.

Werden falsche oder unvollständige Angaben gemacht, kann der Bewerber (m/w/d) von der Grundstücksvergabe ausgeschlossen werden.

Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist von dem Käufer (m/w/d) eine eidesstattliche Versicherung abzugeben, dass die im Fragebogen gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen. Für den Fall, dass bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, kann die Stadt vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn falsche oder unvollständige Angaben gemacht worden sind. Nach einer bereits erfolgten Eigentumsübertragung kann die Stadt die Rückauflassung verlangen. Sämtliche Kosten trägt der Bewerber (m/w/d).

3.3 Der Bewerber (m/w/d) muss grundsätzlich volljährig sein.

3.4 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt auf der Grundlage des nachstehenden Punktesystems:

1	Grundpunktzahl	pro Person über 18 Jahre	1 Punkt
		zusätzlich pro Kind	2 Punkte
	(Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind steuerlich zu berücksichtigende Kinder im eigenen Haushalt bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres)		
2	Bewerber (m/w/d) mit einem Grad der Behinderung ab 50 % (GdB)		1 Punkt
3	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung in Braunfels		7 Punkte
4	Bewerber (m/w/d) mit Arbeitsstätte in Braunfels ohne 1. Wohnsitz		6 Punkte
5	Bewerber (m/w/d) mit einer aktiven Mitgliedschaft in einer Freiw. Feuerwehr		3 Punkte
6	Bewerber (m/w/d) ohne Wohneigentum bzw. ohne eigenes bebaubares Grundstück		5 Punkte
7	Ortsbezugskriterien mit früherem Hauptwohnsitz in Braunfels:		
	Mindestens 5 Jahre		2 Punkte
	Mindestens 10 Jahre		4 Punkte
	Mindestens 15 Jahre		6 Punkte

3.5 Treffen auf die Bewerber (m/w/d) mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt. Bei gleicher Punktzahl ist der zeitliche Eingang der Bewerbung um einen Bauplatz maßgebend. Bei gleichem Eingangsdatum entscheidet das Losverfahren.

3.6 In besonderen Härtefällen (z. B. bei Pflege von Angehörigen mit erstem Wohnsitz in Braunfels) kann von der Richtlinie abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch den Magistrat zu treffen.

4. Veröffentlichung

4.1 Sobald die unter 2.1 und 2.2 genannten Kriterien erfüllt sind (Beschluss des Verkaufspreises durch die Stadtverordnetenversammlung, Vermessung der Baugrundstücke), ist das Bauland in den „Solms-Braunfelser Nachrichten“ innerhalb einer angemessenen Frist für die Abgabe von Bewerbungen zum Verkauf anzubieten. Gleichfalls sind alle Personen, die bis zu diesem Termin ihr Interesse an einem Baulandkauf bekundet haben, schriftlich oder per Mail über den anstehenden Verkauf zu informieren.

Alle Bewerber (m/w/d), die sich innerhalb einer festgelegten Frist melden, sind in einer Liste, in der das Eingangsdatum der Meldung zu vermerken ist, zu erfassen. In dieser Liste sind auch die errechneten Punkte nach der Tabelle gem. Nr. 3.4 dieser Richtlinien aufzuführen.

Wartelisten für nicht berücksichtigte Bewerber (m/w/d) werden nicht geführt.

- 4.2 Die nach diesen Richtlinien ausgewählten Bewerber (m/w/d) sind aufzufordern, innerhalb eines Monats die Annahme des Kaufangebots rechtsverbindlich zu erklären.

5. Kaufvertrag

- 5.1 Auf dem Grundstück ist spätestens nach zwei Jahren mit dem Wohnhausneubau zu beginnen. Das Bauwerk ist binnen fünf Jahren bezugsfertig herzustellen. Die Fristen beginnen mit der grundbuchmäßigen Eigentumsübertragung zu laufen. Sie können in begründeten Ausnahmefällen vom Magistrat verlängert werden.
- 5.2 Bei Nichteinhalten der in 5.1 genannten Fristen kann die Stadt Braunfels die Rückauflassung des Grundstücks verlangen.
- 5.3 Der Käufer (m/w/d) bekommt im Fall der Rückauflassung den Kaufpreis für das Grundstück unverzinst zurückerstattet.
- 5.4 Der Käufer (m/w/d) trägt sämtliche mit der Rückauflassung verbundenen Kosten.
- 5.5 Innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss kann die Weiterveräußerung oder Übertragung des bebauten Grundstücks (auch an Familienangehörige) nur mit Zustimmung der Stadt Braunfels erfolgen. Die Differenz zum aktuellen Grundstückspreis (Richtwert laut Gutachterausschuss) wird dann nachgefordert.
- 5.6 Der Grundstückspreis erhöht sich, auch nachträglich, um 50 %, wenn innerhalb von zehn 10 Jahren
- auf Baugrundstücken ausschließlich Mietobjekte für den privaten Wohnungsmarkt oder Eigentumswohnungen errichtet werden;
 - zur Eigennutzung errichtete Häuser zu Zwecken ohne Eigennutzung umgenutzt werden.
- 5.7 Mit dem Abschluss des Kaufvertrages übernimmt der Käufer (m/w/d) des Grundstücks die Haftung für das Grundstück einschließlich der Haftung für das Vorhandensein der Grenzsteine.
- 5.8 Die Punkte 5.1 bis 5.7 sind als schuldrechtlicher Bestandteil in den Kaufvertrag aufzunehmen.

6. Grundbuchmäßige Sicherung

- 6.1 Soweit möglich sind die Bestandteile des Kaufvertrages nach Ziffer 5 ebenfalls grundbuchmäßig zu Gunsten der Stadt Braunfels zu sichern.
- 6.2 Sobald der Bewerber (m/w/d) die den Vormerkungen zugrundeliegenden Bedingungen erfüllt hat, erteilt der Magistrat auf Antrag des Eigentümers (m/w/d) die Löschungsbewilligung für das Grundbuch.
- 6.3 Die Kosten für die grundbuchmäßigen Eintragungen bzw. Löschungen trägt der Käufer (m/w/d).

7. Schlussbemerkungen

Diese Richtlinien treten durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Braunfels vom in Kraft und gelten für das Baugebiet „Sinnelbach“ im Stadtteil Braunfels.

Braunfels, den 11.05.2021

Der Magistrat der
Stadt Braunfels
gez. Christian Breithecker,
Bürgermeister