

Vergaberichtlinien zur Bauplatzvergabe

Gemeinde Niedernhausen

Aufgrund einer zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, stellt die Europäische Kommission bei deren Anwendung in Aussicht, keine Einwände gegen Einheimischenmodelle zu erheben. Kommunen haben somit die Möglichkeit die Vergabe von Grundstücken unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit im Rahmen eines Einheimischenmodells, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der – teilweise - örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Die nachfolgenden Vergaberichtlinien bilden diese Kautelen zur Vergabe von 8 Baugrundstücken im Baugebiet Farnwiese in Niedernhausen ab.

§ 1 Angebotsform verfügbarer Wohnbaugrundstücke

(1) Die zum Verkauf anstehenden Wohnbaugrundstücke der Gemeinde Niedernhausen werden im Amtsblatt der Gemeinde und auf deren Internetseite mit einer Bewerbungsfrist von 4 Wochen, beginnend mit dem Tag der Veröffentlichung im Wiesbadener Kurier, angeboten.

(2) Bewerbenden werden ein Lageplan, die Vergaberichtlinie und ein Bewerbungsformular auf der Internetseite zum Download zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan wird auf der Internetseite der Gemeinde zum Download zur Verfügung gestellt.

(3) Der Eingang der Bewerbung ist von der Gemeinde Niedernhausen gegenüber den Bewerbenden zu bestätigen. Ein Anspruch auf den Erwerb eines Wohnbaugrundstücks kann aus einer innerhalb der Frist abgegebenen Bewerbung nicht abgeleitet werden.

§ 2 Verfahrensgrundsätze

(1) Die Vergabe erfolgt nach der aus dem folgenden Punktesystem gebildeten Reihenfolge, die sich zum jeweiligen Bewerbungstichtag ergibt.

(2) Bewerbende mit der jeweils höheren Punktzahl dürfen sich dabei vor den Bewerbenden mit der niedrigeren Punktzahl ein Baugrundstück auswählen. Bei gleicher Punktzahl zwischen den Bewerbenden entscheidet das Los.

(3) Die Bewerbenden können nur natürliche Personen sein. Sie müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Falsche Angaben können zum Ausschluss aus dem Verfahren, zu Vertragsstrafen und zur Rückabwicklung bereits getätigter Rechtsgeschäfte führen.

(4) Als Bewerbende gelten immer die Bedarfsgemeinschaft, auch wenn nur eine Person namentlich genannt wird. Pro Bedarfsgemeinschaft darf nur eine Bewerbung abgegeben werden.

(5) Für Bewerbende, die eine Zusage für ein Baugrundstück erhalten, wird eine Reservierungsgebühr von 1.000.- € fällig. Die Reservierungsgebühr wird auf den Kaufpreis angerechnet. Im Falle, dass der Verkauf des Grundstücks aus vom Kaufinteressenten zu vertretenden Gründen binnen dreier Monate nicht zu Stande kommt, verfällt die Reservierungsgebühr zu Gunsten der Gemeinde. Hat die Gemeinde

binnen gleicher Frist den Nichtabschluss des notariellen Kaufvertrags zu vertreten, erhält der Kaufinteressent die Reservierungsgebühr zurückgezahlt.

§ 3 Kriterien zur Ermittlung der Bewerberreihenfolge

(1) Eigentumsverhältnisse der Bewerbenden:

Die Bewerbenden müssen Auskunft über ggf. vorhandenen Grundbesitz geben. Stehen im Eigentum der Bewerbenden oder der Bedarfsgemeinschaft bebaute oder baureife Grundstücke im Gebiet der Gemeinde Niedernhausen, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang. Stehen im Eigentum der Bewerbenden eine Eigentumswohnung im Gebiet der Gemeinde Niedernhausen, die für die Wohnbedürfnisse gemäß der „Regelwohnfläche“ des Landes Hessen (vgl. Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung) für die Bedarfsgemeinschaft ausreichen, erfolgt bei Bewerberüberhang ebenfalls keine Zuteilung.

(2) Vermögensobergrenze:

Eine Vermögensgrenze wird in Höhe des Wertes des fiktiven Kaufpreises für den Erwerb von Eigentum an dem zu vergebenden Grundstück als Obergrenze (Bodenrichtwert des vergleichbaren Baugebiets Schäfersberg (Maximalwert)) festgesetzt. Liegt das Vermögen des Bewerbers oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

Die festgesetzten Vermögensgrenzen gelten für das gemeinsame Vermögen des Bewerbenden, aller künftig im Gebäude lebenden Partner sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber dem Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohnern (Bedarfsgemeinschaft).

Grundstücks- und Wohneigentum, auch von bebauten oder bebaubaren Grundstücken außerhalb des Gebiets der Gemeinde Niedernhausen, werden in ihrem Wert dem Vermögen hinzugerechnet.

(3) Einkommensobergrenze:

Der Bewerbende darf maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen zu versteuernden Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde Niedernhausen erzielen. Wird ein durchschnittliches Einkommen für die Gemeinde Niedernhausen vom Statistischen Landesamt nicht ermittelt, ist das Durchschnittseinkommen des Rheingau-Taunus-Kreises maßgeblich.¹ Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe der Kinderfreibeträge nach nach § 32 Abs. 6 EStG (derzeit 8.388,- €) je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen. Liegt die Summe aller Einkunftsarten oberhalb dieser Grenze, erfolgt keine Zuteilung bei Bewerberüberhang.

¹ Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamts; die Obergrenze liegt bei 52.464 EUR.

(4) Punktevergabe:

a) Bewerbende oder deren Ehegatten/eingetragene Lebenspartner, die eine örtliche Beziehung zur Gemeinde Niedernhausen haben:

Dies sind Personen, die ihren Hauptwohnsitz oder ihre Arbeitsstätte seit mindestens einem Jahr in der Gemeinde Niedernhausen haben oder früher ununterbrochen mindestens ein Jahr ununterbrochen in der Gemeinde Niedernhausen gewohnt und den Wunsch auf Rückkehr mit Erstwohnsitz haben.

- Pro volljährige Person und Jahr 1 Punkt (maximal 5 Punkte möglich); mehr als eine Person wird hier nicht berücksichtigt

b) Ehrenamtliche Betätigung mit Ortsbezug, z.B. Mitglied eines Vorstandes in einem Verein, Aktiver einer Feuerwehr, Aktiver im sozialen Bereich, Trainer ohne Entschädigung in Niedernhausen, mindestens seit 3 Jahren

- Pro Ehrenamt 2 Punkte (maximal 4 Punkte möglich)

c) Junge Familien oder Paare:

- Wenn beide Partner das 35. Lebensjahr nicht überschritten haben 1 Punkt (max. 1 Punkt möglich)

d) Soziale Härtefälle, z.B. Schwerbehinderte (gem. Sozialgesetzbuch IX):

- Je Härtefall 1 Punkt (max. 3 Punkte möglich)

e) Familien mit minderjährigen Kindern, mit alleinigem oder gemeinsamen Sorgerecht:

- Pro Kind unter 12 Jahren 2 Punkte (maximal 8 Punkte möglich)

(nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes laut ärztlichem Attest innerhalb von sechs Monaten nach dem Bewerbungsstichtag zu erwarten ist.)

§ 4 Falschangaben und Änderungen im Verfahren

(1) Falschangaben im Verfahren führen zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrags zu Lasten der Bewerbenden. Sämtliche hieraus entstehende Schäden sind von den Bewerbenden zu tragen.

(2) Darüber hinaus sieht der Grundstückskaufvertrag eine Vertragsstrafe für sämtliche Falschangaben im Bewerbungsprozess vor.

(3) Änderungen der Vermögens- und Einkommenssituation der Bewerbenden während des Vergabeverfahrens sind der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Bei Zuwiderhandlung kommt Absatz 1 zur Geltung. Der Bewerbende ist dann bis zum Abschluss des Vertrags gemäß der Vorgaben aus § 3 neu zu bewerten. Nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags kann der Gemeindevorstand entscheiden, ob eine Rückabwicklung des Vertrags angemessen ist, oder ob im Rahmen einer Ausgleichszahlung der Vertrag aufrechterhalten werden kann.

§ 5 Änderungen nach Grundstückserwerb

Der Grundstückskaufvertrag stellt sicher, dass innerhalb bestimmter Fristen eine Wohnbebauung zu beantragen und zu realisieren ist. Er stellt weiterhin sicher, dass der Erwerber seinen Erstwohnsitz für mindestens 10 Jahre auf dem erworbenen Baugrundstück hat. Wird hiergegen verstoßen, kann die Gemeinde ein ihr eingeräumtes und grundbuchrechtlich gesichertes Wiederkaufsrecht ausüben oder wahlweise die Zahlung des Differenzbetrags zwischen vergünstigtem Erwerbspreis und tatsächlichem Kaufpreis verlangen.

§ 6 Änderungen und Abweichungen

(1) Änderungen dieser Vergaberichtlinie bedürfen der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung.

Gemeinde Niedernhausen

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister