

**Richtlinien zur Schaffung und Veräußerung gemeindlicher
Baugrundstücke in Waldsolms**
in der Fassung vom 26.02.2021 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung / des
Haupt- und Finanzausschusses gem. § 51 a HGO)

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

1. Zielsetzung

Ziel der Gemeinde Waldsolms ist es, Bauwilligen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Die ausgewiesenen bebauungsfähigen Flächen 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 Gemeinde besteht nicht.

2. Allgemeine Bestimmungen

- 2.1 Als Bauland werden grundsätzlich nur solche Gebiete ausgewiesen, die von der Hessischen Landgesellschaft (HLG) oder der Gemeinde Waldsolms geschlossen aufgekauft werden können.
- 2.2 Der für diese Gebiete maximal anzusetzende Erwerbspreis pro Quadratmeter (§ 2 der Vereinbarung der Gemeinde Waldsolms mit der HLG) wird von der Gemeindevertretung Waldsolms festgesetzt.
Der Preis für die Baugrundstücke ist in der Regel so festzusetzen, dass sämtliche Kosten der Gemeinde, 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 Gemeinde 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 Gemeindevertretung.
- 2.5 Es ist möglich, gemeindliche Baugrundstücke unter Einräumung eines Erbbaurechts zu vergeben.

Über die Form der Vergabe und über die Höhe des Erbbauzinses entscheidet die Gemeindevertretung.

Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Bauplatzes unter Einräumung eines Erbbaurechts besteht nicht.

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 Gemeinde vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn falsche oder unvollständige Angaben gemacht worden sind. Nach einer bereits erfolgten Eigentumsübertragung kann die Gemeinde 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 max. 6 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 Schwerbehinderung ab 50 % (MdE)		1 Punkt
.3	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung und Arbeitsstätte in Waldsolms		7 Punkte
.4	Bewerber (m/w/d) mit Arbeitsstätte in Waldsolms ohne 1. Wohnsitz		5 Punkte
.5	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung in Waldsolms u. Arbeitsstätte außerhalb		6 Punkte
.6	Bewerber (m/w/d) mit einer aktiven Mitgliedschaft in einer Freiw. Feuerwehr		3 Punkte
.7	Bewerber (m/w/d) ohne Wohneigentum bzw. ohne eigenes bebaubares Grundstück		5 Punkte
.8	Ortsbezugsriterien mit früherem Hauptwohnsitz in Waldsolms:		
	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 Waldsolms) kann von der Richtlinie abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch den Gemeindevorstand zu treffen.

4. Veröffentlichung

- 4.1 Sobald die unter 2.1 und 2.2 genannten Kriterien erfüllt sind (Beschluss des Verkaufspreises durch die Gemeindevertretung, Vermessung der Baugrundstücke), ist das Bauland in den „Waldsolmser 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. Bewerbungen sind für jedes Baugebiet erneut abzugeben.
- 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 Gemeindevorstand verlängert werden.
- 5.2 Bei Nichteinhalten der in 5.1 genannten Fristen kann die Gemeinde Waldsolms 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 Gemeinde Waldsolms 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 Gemeinde Waldsolms zu sichern.

6.2 Sobald der Bewerber (m/w/d) die den Vormerkungen zugrundeliegenden Bedingungen erfüllt hat, erteilt der Gemeindevorstand 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

Die „Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen“ vom 16.02.2005 werden durch das Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben.

Diese Richtlinien treten durch Beschluss der Gemeindevertretung bzw. des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Waldsolms vom 26.02.2021 in Kraft und gelten für alle zu verkaufenden gemeindeeigenen und von der HLG im Auftrag der Gemeinde zu verkaufenden Baugrundstücken in alten oder neu zu erschließenden Baugebieten und auch für rückgekaufte Baugrundstücke.

Waldsolms, den 09.03.2021

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Waldsolms
gez. Bernd Heine, Bürgermeister