

Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ der Stadt Emmelshausen

- Bauplatzvergaberichtlinien -

Der Stadtrat Emmelshausen hat in seiner Sitzung vom 18.03.2024 folgende Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzgrundstücken für Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ beschlossen:

I. Gebiet

Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die Vergabe von Bauplätzen für die Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“.

II. Bewerbungsverfahren

1. Die Stadt Emmelshausen verkauft im Baugebiet „Unter der Galgenhöh II“ Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt gemäß den nachfolgend genannten Bauplatzvergaberichtlinien. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden in den Hunsrück-Mittelrhein-Nachrichten ausgeschrieben sowie auf der Homepage der Stadt Emmelshausen/Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein veröffentlicht. Sie werden an Interessenten, welche sich bis zum Ende der Ausschreibungsfrist bewerben, im Rahmen dieser Richtlinien vergeben.
2. Alle Interessenten können sich schriftlich oder per E-Mail bis zum Ende der Bewerbungsfrist um ein Grundstück bewerben.
3. Es werden Punktekriterien angewandt und Punkte summiert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte (bei Punktegleichheit entscheidet das Los).
4. Bei der Bewerbung um einen Bauplatz können maximal drei Wunschbauplätze benannt werden. Sofern für einen Bauplatz mehrere punktgleiche Interessenten vorliegen, entscheidet das Los.
5. Alle Angaben müssen der Stadt Emmelshausen bei der Bewerbung nachgewiesen werden. Nicht nachgewiesene Angaben können nicht berücksichtigt werden und können dazu führen, dass der Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen wird.

III. Bewerberkreis

Um ein Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser können sich natürliche Personen bewerben, die, das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Bewerben können sich eine oder zwei Personen gemeinsam, jedoch nur für einen Bauplatz.

Zudem auch juristische Personen.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält vor dem Bewerber mit niedriger Punktzahl ein Zugriffsrecht auf einen Bauplatz. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

1. Ortsansässigkeit
 - 1.1. aktueller Hauptwohnsitz in Emmelshausen 100 Punkte
(gilt auch für juristische Personen, wenn ein Gesellschafter seinen Hauptwohnsitz in Emmelshausen hat)
oder
 - 1.2. Erster Wohnsitz in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein 50 Punkte
(gilt auch für juristische Personen, wenn ein Gesellschafter seinen Hauptwohnsitz in Emmelshausen hat)

2. Wohnungseigentum
besitzt in Emmelshausen noch kein Wohnobjekt mit mindestens
3 Wohneinheiten 50 Punkte

3. Gewerbebetrieb
 - 3.1. betreibt in Emmelshausen einen Gewerbebetrieb
mit Hauptsitz in Emmelshausen 50 Punkte
oder
 - 3.2. betreibt in der Verbandsgemeinde einen Gewerbebetrieb 25 Punkte

4. Sozialer Wohnungsbau
ist bereit, das Gebäude nach den Richtlinien für sozialen Wohnungsbau
zu errichten. 50 Punkte

V. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist der Zeitpunkt der Bewerbung, die innerhalb der Bewerbungsfrist eingeht, maßgeblich.

VI. Verfahrenshinweise

Fällt ein Bewerber aus, rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber in der Bewerberliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer auf der Bewerberliste bei der Zuteilung berücksichtigt.

Bewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Zuschlag ausgeschlossen. Falsche oder unvollständige Angaben stellen eine arglistige Täuschung dar.

VII. Abschluss Reservierungsvereinbarung / Kaufvertrag / Bestandteile des Kaufvertrages

Zur beiderseitigen Sicherheit soll die Zuteilung der Grundstücke mittels einer Reservierungsvereinbarung verbindlich werden. Die Reservierungsvereinbarung soll innerhalb von 3 Wochen nach Zusage über die Bauplatzvergabe abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Reservierung, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung und der Bauplatz kann anderweitig vergeben werden.

Für das Vorhalten des Bauplatzes ist, mit dem Abschluss der Vereinbarung, eine Gebühr in Höhe von 2.000 EUR fällig. Diese Gebühr wird mit dem späteren Kaufpreis verrechnet. Sollte es zu einer Aufhebung der Vereinbarung kommen, aus Gründen die der Kaufinteressent zu vertreten hat, wird die Reservierungsgebühr nicht erstattet.

Der Kaufvertrag soll innerhalb von 2 Monaten nach Aufforderung durch die Verbandsgemeindeverwaltung abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Kaufvertragsabschluss, verliert die Zusage ihre Bindungswirkung. Ebenso kann die Frist auf Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die nicht im Verantwortungsbereich des Erwerbers liegen.

Im Kaufvertrag werden folgende Verkaufs- und Vertragsbedingungen vorgesehen:

1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer
 - a) die Vertragsfläche im unbebauten Zustand nicht zu veräußern
 - b) innerhalb einer Frist von 4 Jahren gerechnet ab Baufreigabe bzw. Besitzübergang ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen
2. Verstößt der Käufer gegen das Veräußerungsverbot unter a), oder erfüllt er die vorstehende Verpflichtung unter b) nicht termingerecht, ist die Stadt zum lasten- und kostenfreien Rückkauf des Vertragsobjektes berechtigt. Als Rückkaufpreis wird der Kaufpreis ohne Zinsen abzüglich einer Schreibgebühr in Höhe von 1.000 € vereinbart. Die durch die Ausübung des Rückkaufrechtes entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren gehen zu Lasten des heutigen Käufers. Zur Sicherung des Anspruches auf Rückübertragung wird eine Eintragung einer entsprechenden Vormerkung für die Stadt Emmelshausen beantragt.
3. Statt des Rückkaufs kann die Stadt Emmelshausen stattdessen für den Fall des Verstoßes gegen eine der Verpflichtungen einen Nachschuss auf den Kaufpreis verlangen. Der Nachschuss beträgt 10,00 Euro je Quadratmeter der Grundstücksfläche für jedes angefangene Jahr des jeweiligen Verstoßes, höchstens jedoch insgesamt 50,00 Euro je Quadratmeter der Grundstücksfläche. Eine Härtefallentscheidung obliegt der Stadt Emmelshausen.
4. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt.
5. Ein generelles Verbot für das Anlegen von Schottergärten. Hilfestellungen bei der Ausgestaltung können über die Verwaltung erfragt werden (Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Tel. 06747/121-200).
6. Dem Käufer ist bekannt, dass die Verwaltung darauf hinweist, dass beim Bau eines Kellers eine wasserdichte Wanne erforderlich ist.