

# **Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Loreleyblick“ der Ortsgemeinde Urbar**

## **- Bauplatzvergaberichtlinien -**

Der Ortsgemeinderat Urbar hat in seiner Sitzung vom 07.12.2022 folgende Richtlinien für die Vergabe von Bauplatzgrundstücken im Baugebiet „Loreleyblick“ beschlossen:

### **Präambel**

Zielsetzung und Prämissen der Bebauung des Baugebiets „Loreleyblick“ soll die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Gemeinde Urbar sein. Insbesondere soll dem defizitären Wohnraummangel entgegengewirkt und die Möglichkeit der Verwirklichung eines Eigenheims realisiert werden. Damit soll eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur verwirklicht werden. Der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde ist zu wahren und einer Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Diese Richtlinien setzen einen Rahmen hinsichtlich des Verfahrens und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vergabe der Baugrundstücke des Baugebiets „Loreleyblick“ für Bauvorhaben im Rahmen des dafür aufgestellten Bebauungsplans.

### **I. Gebiet**

Diese Bauplatzvergaberichtlinien gelten für die Vergabe von Bauplätzen im Baugebiet „Loreleyblick“.

### **II. Bewerbungsverfahren**

1. Die Ortsgemeinde Urbar verkauft im Baugebiet „Loreleyblick“ 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 Gemeinde Urbar/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. Für die Bewerbung ist der Bewerbungsbogen der Ortsgemeinde Urbar, vgl. Anlage 1, zu verwenden und einzureichen.
3. Es werden die Punktekriterien angewandt und die Punkte summiert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach der Höchstzahl der erreichten Punkte (bei Punktegleichheit entscheidet das Los) und förmlich durch Beschluss des Gemeinderates. Der Gemeinderat erhält hierzu eine Gesamtaufstellung der Bewerber mit den jeweils erzielten Punkten.
4. Bei der Bewerbung um einen Bauplatz können maximal fünf Wunschbauplätze benannt werden. Sofern für einen Bauplatz mehrere punktgleiche Interessenten vorliegen, entscheidet das Los.
5. Alle Angaben müssen der Ortsgemeinde Urbar bei der Bewerbung nachgewiesen werden. Nicht nachgewiesene Angaben können nicht berücksichtigt werden und können dazu führen, dass der Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen wird.

6. Die Interessenten und Bewerber nehmen zur Kenntnis, dass mit Ihrer Bewerbung neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangt.

### III. Bewerberkreis

Um ein Baugrundstück der Ortsgemeinde Urbar können sich natürliche Personen bewerben, die

- das 18. Lebensjahr vollendet haben und
- die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen und damit dort den Erstwohnsitz begründen.

Bewerben können sich eine oder zwei Personen gemeinsam, jedoch nur für einen Bauplatz. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

### 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 Urbar 130 Punkte
  - 1.2. Eltern und/oder Angehörige (bis 2. Grad) mit Hauptwohnsitz in Urbar 120 Punkte
  - 1.2. ArbeitnehmerInnen in einem ortsansässigen Unternehmen oder einer öffentlichen Einrichtung in Urbar 110 Punkte
  - 1.3. früherer Hauptwohnsitz in Urbar 50 Punkte
  - 1.4. aktueller Hauptwohnsitz im Umkreis von 15 km Luftlinie außerhalb von Urbar 30 Punkte
2. Soziale Kriterien
  - 2.1. Familienstand  
verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft,  
eheähnliche/häusliche Gemeinschaft (seit mind. 3. Jahren),  
Alleinerziehende/r 40 Punkte
  - 2.2. Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder
    - 1 Kind \*) 20 Punkte
    - 2 Kinder \*) 20 Punkte
    - mehr als zwei Kinder \*) 20 Punkte

\*) Eine ärztliche bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).

### 3. Ehrenamtliches Engagement

3.1. Für eine aktive Mitgliedschaft in einem eingetragenen Verein erhält der Bewerber für eine ununterbrochene Tätigkeit von mind. 3 Jahren 5 Punkte

3.2. Für die ununterbrochene Vorstandsarbeit von min. 2 Jahren in einem eingetragenen Verein erhält der Bewerber 10 Punkte.

3.3. Für die ununterbrochene Ausführung eines Ehrenamtes (in der Kommunalpolitik einer Ortsgemeinde oder einer Freiwilligen Feuerwehr oder einer gemeinnützigen Organisation (Tafel, THW, Caritas)) von min. 2 Jahren erhält der Bewerber 10 Punkte

Das Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern wird kumuliert berücksichtigt; es können je Bewerbung max. 25 Punkte erreicht werden.

### 4. Bewohnbares oder bebaubares Eigentum

Die Ortsgemeinde Urbar möchte Familien unterstützen, die noch kein Haus- oder Wohneigentum besitzen; hierfür erhalten sie 10 Punkte.

Bewerber, die bereits Haus- oder Wohnungseigentum haben und aus verschiedenen Gründen neu bauen möchten, sollen nicht grundsätzlich von der Bauplatzvergabe ausgeschlossen werden, erhalten diese Punkte aber nicht.

## **V. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien**

Für die Beurteilung der Verhältnisse von Bauplatzbewerbern ist der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend (kein Windhundprinzip).

## **VI. Verfahrenshinweise**

Fällt nach dem Zuteilungsbeschluss 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.

Bauplatzbewerber, die bei Festsetzung des Termins für den notariellen Kaufvertrag keine gesicherte Finanzierung (Gesamtvorhaben) für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen können oder 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**

Der endgültige Kaufpreis kann erst nach erfolgter Ausschreibung der Bauarbeiten festgelegt werden. Zur beiderseitigen Sicherheit soll die Zuteilung der Grundstücke mittels einer Reservierungsvereinbarung verbindlich werden. Die Reservierungsvereinbarung soll innerhalb von 3 Wochen nach Beschluss 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 1.000 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 3 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 Besitzübergang ein Wohnhaus bezugsfertig herzustellen
  - c) das fertiggestellte Wohngebäude mindestens 10 Jahre ab bezugsfertiger Fertigstellung selbst oder von einem Verwandten in gerader Linie zu bewohnen und hierin seinen ersten Wohnsitz zu nehmen. (Eigennutzung – überwiegender Teil der Wohnfläche – Residenzpflicht – Hauptwohnsitz).
2. Verstößt der Käufer gegen das Veräußerungsverbot unter a), oder erfüllt er die vorstehende Verpflichtungen unter b) nicht und c) nicht termingerecht, ist die Ortsgemeinde zum lasten- und kostenfreien Rückkauf des Vertragsobjektes berechtigt. Als Rückkaufpreis wird der Kaufpreis ohne Zinsen abzüglich einer Schreibgebühr 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 Ortsgemeinde Urbar beantragt.
3. Statt des Rückkaufs kann die Ortsgemeinde Urbar 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 Ortsgemeinde Urbar.
4. Die Bestellung eines Erbbaurechts oder Bildung und Veräußerung von Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz ist innerhalb dieser Frist ebenfalls nicht erlaubt.