

Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Hünfelden

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 30.10.2019 folgende Neufassung der Vergaberichtlinien beschlossen:

Die Gemeinde Hünfelden vergibt Bauwilligen Baugrundstücke zu attraktiven Konditionen. Ein Rechtsanspruch auf Verkauf eines Baugrundstückes an einen Bauinteressenten besteht gegenüber der Gemeinde nicht. Die Gemeinde Hünfelden handelt bei dem Verkauf von Baugrundstücken als privatrechtlicher Vertragspartner.

Folgende Bedingungen sind zu beachten:

1. Die von der Gemeinde Hünfelden verkauften Baugrundstücke sind innerhalb einer Frist von zwei Jahren mit einem bezugsfertigen Wohnhaus zu bebauen. Baubeginn und Fortschritt der Bauarbeiten sind so einzurichten, dass die Frist eingehalten werden kann.
Fristbeginn ist ab Übergang des Grundstückes an den neuen Eigentümer (Grundbucheintrag).
In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist von zwei Jahren verlängert werden. Dies ist vom Bauherrn unter Darlegung der Gründe schriftlich zu beantragen.
2. Bei dem Verkauf ist im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass die Gemeinde das Recht hat, die Rückauflassung des Baugrundstückes durchzuführen, wenn dieses nicht innerhalb der Frist von zwei Jahren bzw. innerhalb der von der Gemeinde verlangten Frist, mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist.

Übt die Gemeinde das Rückauflassungsrecht aus, ist das Baugrundstück Zug um Zug gegen Zahlung des Wiederkaufpreises auf die Gemeinde Hünfelden zu übertragen. Der Wiederkaufpreis errechnet sich aus der Summe, die für den Kauf des Grundstückes gezahlt wurde und der Entschädigung für die Aufwendungen für die mit Baugenehmigung errichteten Gebäude, die fest mit dem Baugrundstück verbunden und damit wesentlicher Bestandteil des Grundstückes geworden sind. Der Wert dieser Aufwendungen wird von dem Gutachterausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg festgestellt.

Die Kosten dieser Wertermittlung richten sich nach der Gebührentabelle des Gutachterausschusses (gestaffelt nach dem Verkehrswert des Grundstückes) und sind vom ursprünglichen Bauplatzbewerber zu zahlen.

Im Falle der Rückauflassung werden pauschalierte Verwaltungskosten in Höhe von 3% des Anteiles des Grundstückes vom Gesamtkaufpreis bei der Rückzahlung des Kaufpreises abgezogen.

Notarkosten sowie evtl. entstandene Gerichtskosten werden ebenfalls von dem Rückzahlungsbetrag einbehalten und dem Notar bzw. dem Gericht überwiesen.

3. Der Preis für Baugrundstücke ist so festzulegen, dass die Selbstkosten der Gemeinde voll gedeckt werden. Zu den Selbstkosten zählen der Ankaufspreis des Baurohlandes, Flächenbeitrag für öffentliche Einrichtungen wie Straßen pp., Vermessungskosten, Notariats- und Gerichtskosten, Zinsendienst, Kosten

des Bebauungsplanes und sonstige Kosten der Gemeinde, sowie der Zinsendienst für die Bevorratung des Baurohlandes.

Darüber hinaus ist ein 10 %-iger Sicherheitszuschlag (gerechnet auf den kompletten Erschließungspreis) für unvorhersehbare Leistungen beim Grund- bzw. Endausbau zu erheben.

Des Weiteren behält sich die Gemeindevertretung vor, den oben ermittelten Preis noch an die marktüblichen Grundstückspreise anzupassen.

4. Die Gemeinde verkauft die Grundstücke voll erschlossen.
5. Der Käufer eines Baugrundstückes darf dieses innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Erwerb des Baugrundstückes nicht verkaufen, verschenken oder sonst wie veräußern.

Sollte trotzdem eine Veräußerung durchgeführt werden, dann steht für diesen Fall der Gemeinde ein Rückkaufrecht gemäß Ziffer 2 zu. Das gleiche trifft auch zu, wenn der Käufer das zu errichtende Wohnhaus vermietet und keine Wohnung selbst bewohnt.

Diese Regelung gilt nicht für den Erbgang, die Privatinsolvenz oder eine sonstige finanzieller Notlage (beispielsweise aufgrund Trennung/Scheidung). Der Gemeindevorstand behält sich vor im Zweifelsfall Nachweise für die genannten Ereignisse anzufordern.

6. Bearbeitungsgebühr für den Erwerb von Baugrundstücken:

- a) Die Gemeinde Hünfelden erhebt ein Antragsgeld i. H. v. 500,00 € bei Abgabe einer Bewerbung für ein Baugrundstück.
Das Datum des Antragsgeldeinganges bei der Gemeinde gilt als Antragseingang.

Bei einem späteren Kauf des Grundstückes wird der Betrag von 500,00 € auf den Kaufpreis angerechnet.

Nimmt der Antragsteller seine Bewerbung für den Bauplatz zurück, werden ihm 250,00 € zurückerstattet. Der Gemeinde verbleiben 250,00 € als Bearbeitungsgebühr.

Die Bauplatzbewerber müssen eine Erklärung abgeben, dass sie mit dieser Regelung einverstanden sind.

- b) Kann die Gemeinde einem Bauplatzbewerber innerhalb von fünf Jahren (die Frist beginnt mit dem Eingang des Antrages zu laufen) keinen Bauplatz im gewünschten Ortsteil zur Verfügung stellen und tritt der Antragsteller deshalb von seinem Antrag zurück, wird ihm das gesamte Antragsgeld (Ziff. 6a) zurückerstattet.
- c) Die Bauplätze werden nach den Richtlinien vergeben und es wird ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen. Nach Ablauf eines Jahres nach dem ersten Vergabetermin sind dem Kaufpreis Zinsen in Höhe von 4 % jährlich für die Vorhaltung der Bauplätze zuzuschlagen.

d) Vor der Erschließung eines Baugebietes ist von den Bewerbern eine Vorauszahlung in Höhe von 5.000 € zu zahlen.

Die Zahlung wird fällig, wenn das Ausschreibungsergebnis der Erschließungsarbeiten feststeht und daraufhin der Preis für die Baugrundstücke durch die Gemeindevertretung festgelegt wurde. Nach Bekanntgabe des Preises für die Baugrundstücke an die Bewerber, werden diese aufgefordert die Vorausleistung zu entrichten. Wer dieser Aufforderung nachkommt, erlangt die Berechtigung zum Vergabetermin eingeladen zu werden.

7. Ortsansässige Bewerber für Baugrundstücke erhalten bei der Vergabe von Baugrundstücken den Vorzug vor nicht ortsansässigen Bewerbern.

Konkret bedeutet dies, dass sämtliche Baugrundstücke für eine Frist von zwei Jahren (gerechnet ab der Entscheidung der Gemeindevertretung über den Baulandpreis) lediglich an ortsansässige Bewerber vergeben werden.

Grundlage für die Vergabereihenfolge ist das Antragsdatum - falls keine sozialen Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind.

Sollten nach zwei Jahren noch Bauplätze verfügbar sein, haben nicht ortsansässige Bewerber die Möglichkeit 50 % dieser Plätze zu erwerben. Die übrigen 50 % bleiben auch weiterhin ortsansässigen Bewerbern vorbehalten. Erst nach weiteren zwei Jahren haben nicht ortsansässige Bewerber die Möglichkeit 100 % der dann noch vorhandenen Bauplätze zu erwerben.

Die Erschließung eines Baugebietes bzw. eines neuen Bauabschnitts wird erst vorangetrieben, wenn mindestens 3 ortsansässige Bewerber vorhanden sind.

8. Bei dem Verkauf von Baugrundstücken sind soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen, sofern nicht allen Bewerbern Baugrundstücke angeboten werden können.

Soziale Gesichtspunkte:

- Bauplatzbewerber die noch kein Wohneigentum besitzen und noch im Haushalt wohnende nicht volljährige Kinder haben
 - Bauplatzbewerber, die noch kein Wohneigentum besitzen
9. Als ortsansässige Bewerber gelten alle Bewerber, die mindestens drei Jahre mit Hauptwohnsitz in Hünfelden wohnen und auch mit I. Wohnsitz gemeldet sind (Stichtag ist der Vergabetermin), oder mindestens 10 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Hünfelden hatten.
Ortsansässigen Bewerbern gleichgestellt werden Bewerber, die seit mindestens 3 Jahren ein Gewerbe betreiben, dessen Hauptsitz in Hünfelden beheimatet ist (Gewerbesteuerpflicht in Hünfelden muss gegeben sein).
10. Ein Bewerber um ein Baugrundstück, der in Hünfelden in den letzten 20 Jahren von der Gemeinde einen Bauplatz gekauft hat, wird von der Gemeinde wie ein auswärtiger Bewerber behandelt (Ziffer 9).

11. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages übernimmt der Käufer eines Baugrundstückes die Haftung für das Grundstück einschließlich der Haftung für das Vorhandensein der Grenzsteine.
12. Bei Bauten in Gewerbegebieten gelten die Ziffern 2-5 sowie 11 entsprechend sinngemäß.
Die Vergabe der Gewerbegrundstücke basiert auf dem Prinzip, heimische Firmen zu fördern, möglichst vielfältige Gewerbegebiete zu schaffen sowie Arbeitsplätze in Hünfelden zu erhalten bzw. neue zu schaffen. Daher werden diese Aspekte bei der Vergabe in folgender Rangfolge besonders berücksichtigt:
 1. Hünfeldener Gewerbetreibende haben Vorrang
 2. Gewerbetreibende, die Arbeitsplätze schaffen, haben Vorrang
 3. Gewerbetreibende, die ihren Hauptfirmensitz (mit Gewerbesteuerpflicht in Hünfelden) in Hünfelden errichten wollen haben Vorrang vor Gewerbetreibenden, die lediglich eine Zweigstelle eröffnen möchten

Weitere spezielle Regelungen sind über den jeweiligen Bebauungsplan zu treffen.

Die von der Gemeinde Hünfelden verkauften Gewerbegrundstücke sind innerhalb einer Frist von 2 Jahren entsprechend zu bebauen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen soll der Betrieb zeitnah starten. Baubeginn und Fortschritt der Bauarbeiten sowie die Einholung der Gewerbeerlaubnis sind so einzurichten, dass die Frist eingehalten werden kann.

Fristbeginn ist ab Übergang des Grundstückes an den neuen Eigentümer (Grundbucheintrag).

In begründeten Ausnahmefällen kann die Frist von 2 Jahren verlängert werden. Dies ist vom Bauherrn unter Darlegung der Gründe schriftlich zu beantragen.

13. Die formale Beschlussfassung über den Verkauf von Bau- als auch von Gewerbegrundstücken obliegt dem Gemeindevorstand.
14. Die Neufassung der Richtlinien tritt zum 01.12.2019 in Kraft.

Hünfelden, den 19.11.2019

gez. Jürgen Semrau
(Vorsitzender Gemeindevertretung)