

Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von gemeindlichen Baugrundstücken für Zwecke der Eigennutzung

gültige Fassung	Neufassung	Bemerkungen
<p>Grundsätze für die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke für Zwecke der Eigennutzung</p>	<p>Richtlinie für die Vergabe und den Verkauf von gemeindlichen Baugrundstücken für Zwecke der Eigennutzung</p>	<p>Richtlinie = Def. Anweisung zum Handeln Die gravierenden Verkaufsbedingungen sollten mit aufgenommen werden (siehe unten)</p>
<p>I. <u>Berechtigter Interessentenkreis</u></p> <p>Der berechtigte Interessentenkreis, an den im Rahmen nachstehender Grundsätze Grundstücke frei vergeben werden, setzt sich zusammen aus Personen, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Beelen aufgewachsen und/oder in Beelen wohnhaft sind, • berufsmäßig einpendeln, • in Beelen aufgewachsen sind, aber in einer anderen Gemeinde bzw. Stadt wohnen und nach Beelen zurückkehren wollen. <p>Sofern gemeindliche Grundstücke an Interessenten veräußert werden sollen, die nicht zu dem o.a. berechtigten Interessentenkreis zählen, entscheidet der Rat.</p>	<p>I. <u>Berechtigter Interessentenkreis</u></p> <p>Der berechtigte Interessentenkreis, an den im Rahmen nachstehender Richtlinien Grundstücke frei vergeben werden, setzt sich zusammen aus Personen, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in Beelen aufgewachsen und/oder in Beelen wohnhaft sind, • berufsmäßig einpendeln, • in Beelen aufgewachsen sind, aber in einer anderen Gemeinde bzw. Stadt wohnen und nach Beelen zurückkehren wollen, • in einer anderen Gemeinde bzw. Stadt wohnen und nach Beelen ziehen wollen, da Angehörige (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern, Geschwister) in Beelen wohnen <p>Sofern gemeindliche Grundstücke an Interessenten veräußert werden sollen, die nicht zu dem o.a. berechtigten Interessentenkreis zählen, entscheidet der Rat.</p>	<p>Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das grds. „Auswärtige“ mit einem Bezug zu Beelen als berechtigter Interessentenkreis zugelassen werden.</p>

II. Vergabe

II.1

Sind mehr Baugrundstücke als berechtigte Interessenten vorhanden, werden die Baugrundstücke in der Reihenfolge des Eingangs der Bewerbung an den berechtigten Interessentenkreis (siehe I.) vergeben. Die Interessenten können aus den noch verfügbaren Grundstücken eine Auswahl treffen.

II.2

Sind mehr berechtigte Interessenten als Baugrundstücke vorhanden, wird eine Warteliste angelegt. Aus dieser Warteliste wird zunächst dem Interessenten, der nach der unter III. aufgeführten Prioritätenliste die höchste Punktzahl hat, die Auswahl eines Grundstückes angeboten. Dann wird dem Interessenten, der die zweithöchste Punktzahl hat, die Auswahl angeboten usw..
Sollten mehrerer Interessenten die gleiche Punktzahl nach der Prioritätenliste haben, so entscheidet das Datum des Eingangs der Grundstücksbewerbung bei der Gemeinde Beelen.

Sofern ein Interessent aus den angebotenen Grundstücken kein für ihn geeignetes Grundstück findet oder der Interessent ein ihm angebotenes Grundstück ausschlägt, rückt er an das Ende der Warteliste zurück und wird erst dann erneut berücksichtigt, wenn allen vor ihm in der Warteliste stehenden berechtigten Interessenten ein Grundstück angeboten wurde.

II. Vergabe

Bei der Eröffnung eines Baugebietes wird zunächst ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Die Interessenten haben bis zu einem festgesetzten Termin Ihre Interessenbekundung mit einem ausgefüllten Fragebogen bei der Gemeinde Beelen einzureichen.

Für jeden Interessenten werden verschiedene Kriterien abgefragt und mit den unter III. aufgeführten Prioritätenliste Punkte bewertet.

Es wird eine Bewerberliste angelegt.

Aus dieser Bewerberliste wird zunächst dem Interessenten, der nach der unter III. aufgeführten Prioritätenliste die höchste Punktzahl hat, die Auswahl eines Grundstückes angeboten. Dann wird dem Interessenten, der die zweithöchste Punktzahl hat, die Auswahl angeboten usw..
Sollten mehrere Interessenten die gleiche Punktzahl nach der Prioritätenliste haben, so entscheidet das Los.

Sofern ein Interessent aus den angebotenen Grundstücken kein für ihn geeignetes Grundstück findet oder der Interessent ein ihm angebotenes Grundstück ausschlägt, rückt er an das Ende der Bewerberliste zurück und wird erst dann erneut berücksichtigt, wenn allen vor ihm in der Bewerberliste stehenden berechtigten Interessenten ein Grundstück angeboten wurde.

Die Vergabe der Grundstücke nach Eingang der Bewerbung zum Zeitpunkt der Eröffnung eines Baugebietes kann zu erheblichen Problemen führen (u.a. Nachweispflicht, Empfangsbestätigung). Eine Vergabe im Losverfahren bei gleicher Punktzahl scheint am sinnvollsten.

<p>II.3 Gemeindliche Baugrundstücke, die für eine Bebauung unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel geeignet sind (Größe 400 qm zzgl. maximal 10 %), werden vorrangig an berechnigte Interessenten vergeben, die für das Bauvorhaben öffentliche Mittel in Anspruch nehmen. Berechnigte Interessenten, die öffentliche Mittel in Anspruch nehmen, gehen allen Interessenten, die ihr Bauvorhaben frei finanzieren bei der Vergabe dieser Grundstücke vor. Sind mehr berechnigte Interessenten, die öffentliche Mittel in Anspruch nehmen als geeignete Grundstücke vorhanden, wird wiederum eine Warteliste unter Berücksichtigung der unter III. aufgeführten Prioritätenliste angelegt.</p> <p>Haben mehrere berechnigte Interessenten die gleiche Punktzahl nach der Prioritätenliste, entscheidet das Datum des Eingangs der Grundstücksbewerbung bei der Gemeinde. Sofern ein Interessent, der öffentliche Mittel in Anspruch nimmt, aus den angebotenen Grundstücken kein für ihn</p>	<p>Nach Abschluss des o.g. Verfahrens sowie der Vergabe der Baugrundstücke werden die Grundstücke in der Reihenfolge des Eingangs der Interessenbekundung an den berechnigten Interessentenkreis (siehe I.) vergeben. Die Interessenten können aus den noch verfügbaren Grundstücken eine Auswahl treffen. Sofern zwei Interessenten eine Interessenbekundung zum gleichen Zeitpunkt abgeben, erhält der Interessent, der nach der unter III. aufgeführten Prioritätenliste die höchste Punktzahl hat, den Vorrang.</p>	<p>II.3 kann ersatzlos entfallen, da die Eigenheimzulage zum 01.01.2006 gestrichen wurde.</p>
---	---	---

<p>geeignetes Grundstück findet oder der Interessent ein ihm angebotenes Grundstück ausschlägt, rückt er an das Ende der Warteliste für Interessenten, die öffentliche Mittel in Anspruch nehmen und wird erst dann erneut berücksichtigt, wenn allen vor ihm in der Warteliste stehenden Interessenten ein Grundstück angeboten wurde.</p>		
<p>III. <u>Prioritätenliste</u></p> <p>Die Prioritätenliste sieht für die unterschiedlichen Voraussetzungen der berechtigten Interessenten eine Verteilung von Punkten vor. Der Interessent, der in der Addition der Einzelpunkte die höchste Gesamtpunktzahl erreicht, steht in der Warteliste an höchster, der Interessent mit der zweithöchsten Punktzahl an zweithöchster Stelle in der Warteliste usw..</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interessenten*, die in Beelen aufgewachsen und / oder wohnhaft sind, erhalten 2 Punkte; • Interessenten, die berufsmäßig in Beelen einpendeln, erhalten 1 Punkt; • Interessenten, die in ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft leben sowie Personen, die ein Grundstück in der Absicht erwerben, eine eheliche bzw. häusliche Gemeinschaft zu gründen, erhalten jeweils 1 Punkt; • Für jedes zum Haushalt zählende minderjährige Kind wird 1 Punkt vergeben; 	<p>III. <u>Prioritätenliste</u></p> <p>Die Prioritätenliste sieht für die unterschiedlichen Voraussetzungen der berechtigten Interessenten eine Verteilung von Punkten vor. Der Interessent, der in der Addition der Einzelpunkte die höchste Gesamtpunktzahl erreicht, steht in der Warteliste an höchster, der Interessent mit der zweithöchsten Punktzahl an zweithöchster Stelle in der Warteliste usw..</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interessenten*, die in Beelen aufgewachsen und / oder wohnhaft sind, erhalten 2 Punkte. • Interessenten, die berufsmäßig in Beelen einpendeln, erhalten 1 Punkt. • Interessenten, die in ehelicher oder häuslicher Gemeinschaft leben sowie Personen, die ein Grundstück in der Absicht erwerben, eine eheliche bzw. häusliche Gemeinschaft zu gründen, erhalten jeweils 1 Punkt. • Für jedes zum Haushalt zählende minderjährige Kind wird 1 Punkt vergeben. Ungeborene Kinder zum Stichtag der Vergabe bleiben unberücksichtigt. 	<p>Klarstellung, dass ungeborene Kinder nicht mitzählen</p>

<ul style="list-style-type: none">• Für jede zur häuslichen Gemeinschaft zählende Person, für die aufgrund einer Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder aus sonstigen sozialen Gründen ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht, wird 1 Punkt vergeben;• Für Interessenten, die über kein Wohneigentum verfügen, wird 1 Punkt vergeben;• Interessenten, die zwar bereits über Wohneigentum verfügen, aber aufgrund einer zu geringen Wohnungsgröße oder behinderte Interessenten, die aufgrund einer nicht behindertengerechten Ausstattung der Wohnstätte nicht angemessen untergebracht sind, erhalten 1 Punkt. <p>Die Wohnungsgröße gilt als angemessen, wenn für jede im Haushalt lebende Person ein Zimmer zur Verfügung steht.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Zählen zum Haushalt des Interessenten Personen, für die aufgrund einer Behinderung im Sinne des IX. Buches Sozialgesetzbuch oder Pflegebedürftigkeit im Sinne des XI. Buches Sozialgesetzbuch ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht, wird 1 Punkt vergeben. Der erhöhte Wohnraumbedarf für die Behinderung sowie der Pflegebedürftigkeit sind zu belegen.• Für Interessenten, die über kein Wohneigentum verfügen, wird 1 Punkt vergeben. <p>*Als Interessent im Sinne dieser Vergabegrundsätze ist jede Person oder Personengruppe zu verstehen, die Ihre Interessenbekundung mit einem ausgefüllten Fragebogen bei der Gemeinde Beelen einreicht.</p>	<p>Konkretisierung des Personenkreises</p> <p>Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass eine Punktevergabe für Interessenten, die über Wohneigentum verfügen, nicht erfolgt.</p> <p>Gründe: Gleichbehandlung der Interessenten unabhängig der Gründe für eine Interessensbekundung (Verkleinerung bzw. Vergrößerung Wohneigentum)</p> <p>Keine Prüfung der Angemessenheit</p> <p>Grds. werden nach wie vor die Interessenten „bevorzugt“, die über kein Wohneigentum verfügen.</p> <p>Interessenten, die auf Grund einer Behinderung oder Pflegebedürftigkeit ein Grundstück erwerben wollen, erhalten bereits einen Punkt.</p>
--	---	---

	<p><u>IV. Vertragsbedingungen</u></p> <p>In dem Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer u. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) binnen drei Jahren nach Besitzübergang ein selbstgenutztes bezugsfertiges Eigenheim entsprechend des jeweils geltenden Bebauungsplanes zu errichten b) das unbebaute Grundstück in Stand zu halten, so dass durch eine etwaige Verunkrautung oder Ablagerung von Unrat das Allgemeinwohl nicht beeinträchtigt wird <p>Bei Nichteinhaltung hat die Gemeinde Beelen das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Die Kosten der Rückabwicklung hat in jedem Fall der Käufer zu tragen.</p> <p>Weiterhin verpflichtet sich der Käufer im Kaufvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> c) mindestens eine Wohnung in dem Gebäude für die Dauer von fünf Jahren vom Tage der Bezugsfertigkeit an gerechnet persönlich zu nutzen d) das vorhandene Wohneigentum für die Neubaumaßnahme innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang zu veräußern. Die Frist kann durch die Gemeinde Beelen verlängert werden. <p>Verpflichtung gilt nur, wenn Wohneigentum vorhanden ist.</p> <p>Bei Nichteinhaltung ist eine Entschädigung in Höhe von 50,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu zahlen.</p>	<p>Die Vertragsbedingungen sollten bereits bei den Richtlinien mit aufgenommen werden, da diese zum Zeitpunkt der Aushändigung des Fragebogens zur Interessenbekundung mit ausgehändigt werden. Die Erstellung eines Vertrages erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Erhöhung des Entschädigungsbetrages, i. H. v. 20,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf 50,00 €</p>
--	--	---

	<p>Die Gemeinde Beelen behält sich vor, bei besonderen Härtegründen die Entschädigungssumme für den Fall der Nichteinhaltung der Eigennutzung nicht geltend zu machen.</p> <p>Besondere Härtegründe sind zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sterbefall von Angehörigen im Haushalt - Trennung - Krankheitsfall/Pflegebedürftigkeit von Angehörigen im Haushalt - Arbeitsplatzwechsel in nicht mehr zumutbarer Entfernung 	<p>Bei einem Betrag von 20,00 € handelt es sich um keine „Strafe“ i.e.S..</p>
<p>IV. <u>Ausnahmeregelung</u></p> <p>Über Grundstücksvergaben, bei denen von den vorgenannten Grundsätzen aufgrund gemeindlicher Interessen abgewichen wird, entscheidet der Rat.</p>	<p>V. <u>Ausnahmeregelung</u></p> <p>Über Grundstücksvergaben, bei denen von den vorgenannten Richtlinien aufgrund gemeindlicher Interessen abgewichen wird, entscheidet der Rat.</p>	
<p>*Als Interessent im Sinne dieser Vergabegrundsätze ist jede Person oder Personengruppe zu verstehen, die sich um ein gemeindliches Baugrundstück bewirbt</p>		<p>Erläuterung unter III. Prioritätenliste</p>