

# **Richtlinien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für den Familienheimbau**

Aufgrund des § 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7.3.2005 (GVBl. I S.142) zuletzt geändert durch Art. 4 HessenkasseG vom 25.04.2018 (GVBl.S.59) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim in ihrer Sitzung am 13.09.2018 folgende

Richtlinien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für den Familienheimbau

beschlossen:

## **§ 1**

### **Allgemeines**

Die Stadt Reichelsheim erlässt diese Richtlinien in Übereinstimmung mit der neuesten Rechtsprechung des EuGH und den Kautelen (Vereinbarungen) zwischen der EU-Kommission mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlicht im Eildienst des HSGB vom 15.03.2017.

Die Vergabe von Baugrundstücken erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, der Transparenz und der Diskriminierungsfreiheit.

## § 2

### Grundsätzliches

1. Jeder Bewerbung kann nur ein Grundstück zugeteilt werden.
2. Bewerber, die durch Kauf eines Grundstückes in einem anderen städtischen Neubaugebiet noch an das 10-jährige Weiterveräußerungsverbot gebunden sind, werden von der Bewerbung ausgeschlossen.

## § 3

### Zugangsvoraussetzungen

Städtische Baugrundstücke werden an alle Bewerber vergeben die gleichzeitig mit ihrer Bewerbung einen Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens vorlegen.

## § 4

### Auswahlverfahren

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der in einer Prioritätenliste festgelegten Reihenfolge. Diese Reihenfolge ist, nach Aufforderung, einzeln schriftlich nachzuweisen. Die Reihenfolge der Bewerber wird nach einem Punktesystem auf der Grundlage von Ortsbezugskriterien und Sozialkriterien wie folgt ermittelt:

Ortsbezugskriterien:

1. Einwohner im Sinne des § 8 HGO 30 Punkte
  
2. Ehemalige Einwohnern nach Ziffer 1, die mindestens 10 Jahre in Reichelsheim gelebt haben oder deren Eltern, Geschwister, Kinder, Nichten, Neffen oder Enkel gem. Ziffer 1 zum Bewerbungsdatum 10 Jahre in Reichelsheim leben 15 Punkte

Sozialkriterien:

1. Verheiratete, Lebenspartnerschaften oder Bewerberpaar, das gemeinsam ein Grundstück erwirbt 10 Punkte
  
2. Für jede behinderte Person im Haushalt mit einem Behinderungsgrad von mind. 50 % (Nachweis aktueller Schwerbehindertenausweis) 15 Punkte
  
3. Für die Pflege eines Angehörigen im Stadtgebiet (Nachweis aktuelles Pflegegutachten der Pflegeversicherung mit Einstufung in die Pflege-Stufe 1 – 5) 10 Punkte

Bei gleicher Punktezahl von Bewerbungen entscheidet das Los über die Reihenfolge in der Prioritätenliste.

Das Los zwischen den punktgleichen Bewerbungen wird in der nächsten, öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung von der Bürgermeisterin/ dem Bürgermeister gezogen.

Alteigentümer von, für das betroffenen Baugebiet, eingebrachtem Gelände unterliegen für den Rückkauf von einem Baugrundstück nicht dieser Punktebewertung sofern dies im Verkaufsvertrag geregelt wurde.

Sie erhalten vor den Bewerbern der Prioritätenliste die Möglichkeit, ein Baugrundstück zu erwerben.

## § 5

### Auflagen

1. Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück zum Bau eines eigengenutzten Familienheimes zu verwenden.
2. Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, mit der Zahlung des Kaufpreises ebenfalls
  - a) den Erschließungsbeitrag,
  - b) den Abwasserbeitrag für die öffentliche Abwassersammelleitung und
  - c) den Wasserbeitrag für die öffentliche Wasserversorgungsleitung nach dem geltenden Ortsrecht endgültig abzulösen. Der Ablösebetrag ist im Kaufpreis enthalten.

3. Der Verkäuferin steht ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück zu für den Fall, dass der Käufer nicht innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Tage der Beurkundung an, eine den Vorschriften des Bebauungsplanes entsprechende Baulichkeit bezugsfertig errichtet hat sowie für den Fall, dass der Käufer das Grundstück innerhalb von 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, weiterveräußern will.  
Diese 3-Jahresfrist kann in begründeten Ausnahmefällen zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag verlängert werden.
4. Im Fall der Ausübung dieses Rechts auf Rückübertragung des Eigentums hat die Verkäuferin dem Käufer den seinerzeit gezahlten Kaufpreis einschließlich Ablösungsbetrag sowie den Wert eines eventuell bereits erstellten Bauwerks nach ortsgerechter Schätzung zu ersetzen. Der Käufer hat die Kosten der Rückübertragung des Eigentums an die Verkäuferin zu tragen. Des Weiteren ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % des Kaufpreises einschließlich Ablösungsbetrag zu zahlen, die von dem zu erstattenden Kaufpreis einbehalten wird.
5. Die Beteiligten bewilligen und beantragen zur Sicherung dieses bedingten Anspruches auf Rückübertragung des Eigentums eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen, lastend auf dem Kaufgrundstück.

## § 6

### Verkauf von städtischen Miteigentumsanteilen an Grundstücken

1. Für städtisches Miteigentum an unbebauten Grundstücken gemäß § 59 Abs. 4 BauGB sind für die Vergabe die jeweiligen Miteigentümer bzw. deren Kinder bevorrechtigt.

2. Dieses Recht gilt nur insoweit, als die Erwerber des städtischen Miteigentums das Grundstück bebauen und selbst bewohnen.
3. Der Käufer verpflichtet sich, mit der Zahlung des Kaufpreises für das Miteigentum
  - a) den Erschließungsbeitrag,
  - b) den Abwasserbeitrag für die öffentliche Abwassersammelleitung und
  - c) den Wasserbeitrag für die öffentliche Wasserversorgungsleitung nach dem geltenden Ortsrecht endgültig abzulösen.

Der Ablösebetrag für diese Beitragsarten ist im Kaufpreis enthalten.

4. Der Stadt steht ein Anspruch auf Rückübertragung des Miteigentums an dem Grundstück gegen den Käufer zu für den Fall, dass der Käufer das unbebaute Grundstück weiterveräußert.

Im Fall der Ausübung dieses Rechtes auf Rückübertragung des Eigentums hat die Verkäuferin dem Käufer den seinerzeit gezahlten Kaufpreis einschließlich Ablösungsbetrag zu ersetzen. Der Käufer hat die Kosten der Rückübertragung des Eigentums an die Stadt zu tragen.

Des Weiteren ist eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % des Kaufpreises einschließlich Ablösungsbetrag zu zahlen, die von dem zu erstattenden Kaufpreis einbehalten wird.
5. Wird das gemeindeeigene Miteigentum von der Stadt den Miteigentümern zum Kauf angeboten, haben diese 6 Wochen, gerechnet vom Zugang des Angebots, Zeit darüber zu entscheiden, ob sie bereit sind, entsprechend den hier erstellten Richtlinien das Miteigentum zu erwerben.

Nach dieser Zeit ist die Stadt berechtigt, über ihr Miteigentum frei zu verfügen.

6. Für den Fall, dass die Miteigentümer oder deren Kinder nicht bereit sind, das gemeindeeigene Miteigentum zu erwerben, wird Antrag beim Amtsgericht Friedberg - Grundbuchamt - auf Versteigerung des Gesamtgrundstückes zum Zwecke der Aufhebung der Eigentümergeinschaft gestellt.

Vorstehende Regelung findet keine Anwendung, wenn der Miteigentümer sich bereit erklärt, an einen Kaufinteressenten zu veräußern, der die Voraussetzungen dieser Richtlinien erfüllt.

Dem Miteigentümer ist das Recht zugestanden, einen solchen Kaufinteressenten von sich aus der Stadt zu benennen. Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet sodann von Fall zu Fall.

## § 7

### Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie zur Vergabe städtischer Baugrundstücke für den Familienheimbau vom 23.02.2001 außer Kraft.

Reichelsheim, den 14.09.2018

Magistrat der Stadt Reichelsheim

Bischofsberger, Bürgermeister

# DER MAGISTRAT DER STADT NIDDA



Magistrat der Stadt Nidda, Wilhelm-Eckhardt-Platz, 63667 Nidda

An alle Interessenten  
von Niddaer Baugebieten

**Hausadresse:** Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda  
**Telefon:** 0 60 43/ 80 06-0  
**Fax:** 0 60 43/ 80 06-113  
**E-Mail:** info@nidda.de  
**Internet:** www.nidda.de

**Öffnungszeiten** Mo-Fr 8-12 Uhr  
Do 14-18 Uhr

**Fachbereich:** Technisches Rathaus  
**Fachdienst:** 04.7 Flächen- und Gebäudem.  
**Auskunft erteilt:** Frau Götz und Frau Roßmann  
**Durchwahl:** 0 60 43 / 80 06-132 und 133  
**E-Mail:** liegenschaften@nidda.de  
**Zimmer-Nr.:** 109

**Datum:** 28.01.2019

## Vermarktung der Grundstücke in Niddaer Baugebieten

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung haben im Jahr 2018 die Vermarktungskriterien der Grundstücke in Niddaer Baugebieten beschlossen, welche ab 2018 neu zur Vermarktung zur Verfügung stehen.

Bei der Vergabe der Bauplätze werden die folgenden Kriterien bewertet, sofern auf einem Grundstück mehrere Bewerbungen vorliegen:

- 15 Punkte erhalten Bewerber/-innen für jedes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das auch im neuen Haushalt leben wird,
- 10 Punkte erhalten Bewerber/-innen für jedes Familienmitglied welches eine Behinderung von 50% hat bzw. in mind. Pflegegrad 1 eingestuft ist (Nachweis durch Behindertenausweis bzw. Pflegegutachten),
- 10 Punkte für ein langjähriges Engagement, mind. 5 Jahre, innerhalb eines Niddaer Vereins, gemeinnützige Organisation oder Kirche, sowie besondere ehrenamtliche Verdienste für die Gemeinde. Die bloße Zugehörigkeit ist nicht ausreichend (Nachweis durch Vorlage einer Bescheinigung des Vereins, Organisation oder Kirche),
- 3 Punkte für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Bewerber/die Bewerberin in Nidda mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war. Punkte werden für maximal 30 Jahre vergeben,
- 3 Punkte für jedes volle Kalenderjahr, in dem der Ehegatte/Lebenspartner des Bewerbers/der Bewerberin in Nidda mit Hauptwohnsitz gemeldet ist oder war. Punkte werden für maximal 30 Jahre vergeben,
- 2 Punkte für jedes volle Kalenderjahr, in dem der bislang noch nicht in Nidda wohnhaft gewesene Bewerber/Bewerberin in Nidda gearbeitet hat,
- 2 Punkte für jedes volle Kalenderjahr, in dem der bislang noch nicht in Nidda wohnhaft gewesene Ehegatte/Lebenspartner des Bewerbers/ der Bewerberin in Nidda gearbeitet hat,
- 2 Punkte für jedes volle Kalenderjahr, in denen der Bewerber oder dessen Ehegatte/Lebenspartner als selbständiger Betriebsinhaber in Nidda mindestens einen Arbeitnehmer beschäftigt hat,



- Abschlag von 15 Punkten für Bewerber/-innen, die bereits Eigentümer eines/oder mehrerer Wohngebäude/s, einer/oder mehrerer Eigentumswohnung/en oder von Bauland sind.

Der Bewerber / die Bewerberin mit der höchsten Punktzahl bekommt den Zuschlag.  
Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die Stadt Nidda gewährt unter bestimmten Voraussetzungen einen Preisnachlass beim Erwerb eines städtischen Baugrundstückes. Die entsprechenden Richtlinien haben wir ebenfalls auf unserer Homepage veröffentlicht. Bei Eingang der Bewerbung wird geprüft, ob ein Preisnachlass gewährt werden kann.

Die Käufer verpflichten sich das Grundstück innerhalb von 2 Jahren seit der Übergabe des Grundbesitzes mit einem bezugsfertigen Wohnhaus, zu eigenen Wohnzwecken, zu bebauen.

Die Stadt Nidda ist zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigt für den Fall, dass das Grundstück innerhalb von 10 Jahren seit der Beurkundung dieses Vertrages ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt Nidda ganz oder teilweise verkauft, geteilt, getauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert, zu nicht eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder nicht innerhalb von 2 Jahren seit der Übergabe des Grundbesitzes mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut worden ist.

Wir weisen darauf hin, dass bei Fehlangaben innerhalb des Bewerbungs- und Kaufverfahrens eine Konventionalstrafe in Höhe von 10% des Kaufpreises festgesetzt wird.

Für Rückfragen zur Vermarktung steht Ihnen unsere Liegenschaftsverwaltung gerne zur Verfügung. Bei Fragen zur Bebauung erteilt Herr Bechstein gerne, unter der Telefondurchwahl 0 60 43 / 80 06 – 253 Auskunft sowie bei Fragen zur Erschließung Herr Kalbfleisch unter der Telefondurchwahl 0 60 43 / 80 06 – 255.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Peter Seum  
Bürgermeister