

Richtlinien über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Großdubrau (RL Vergabe kommunale Wohnbaugrundstücke)

1. Einleitung

Die Gemeinde Großdubrau veräußert auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministerium des Inneren für die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) kommunale Grundstücke zum Zwecke der Bildung von Wohneigentum. Die Veräußerung kann sowohl an einheimische als auch an auswärtige Grundstücksinteressenten erfolgen. Über Grundstücksbewerbungen von Immobilienfirmen und Bauträgern entscheidet die Gemeinde Großdubrau im Einzelfall. Der Gemeinderat Großdubrau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. September 2021 die Richtlinie über die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken in der Großdubrau beschlossen.

2. Vergabeverfahren

- (1) Die Gemeinde Großdubrau kann unter Berücksichtigung von § 90 Sächsische Gemeindeordnung Grundstücke verkaufen, die sich in ihrem Eigentum befinden.
- (2) Um die Chancengleichheit für einen möglichst breiten Kreis von Interessenten zu wahren, sind die Wohnbaugrundstücke öffentlich auszuschreiben. Eine öffentliche Ausschreibung kann entfallen, sofern es sich um die in der VwV kommunale Grundstücksveräußerung genannten Ausnahmefälle handelt: Das sind:
 - Grundstücke, die durch Mieter, Pächter oder Erbbauberechtigte erworben werden
 - Kleinst- und Splitterflächen, die sich nicht für eine selbstständige Bebauung eignen
 - Erweiterungsflächen bei Gewerbegebieten und
 - sogenannte Komplettierungsfälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.
- (3) Die zum Verkauf bestimmten Wohnbaugrundstücke werden im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Großdubrau sowie auf der Homepage ausgeschrieben und an die jeweiligen Bewerber, die sich innerhalb der Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft. Bewerbungen, die vor Beginn oder nach Ablauf des Zeitraumes eingehen, bleiben unberücksichtigt. Die Ausschreibungsfrist beträgt für Verkäufe mit regionaler Bedeutung mindestens 3 Wochen, für Grundstücke mit überregionaler Bedeutung mindestens 6 Wochen. Das von der Gemeinde Großdubrau durchgeführte Auswahlverfahren und die damit verbundenen Rahmenbedingungen wie z.B. in welcher Reihenfolge die Grundstücke aufgerufen werden, Anwendung dieser RL, Mindestgebot für den Kaufpreis, Belastungsvollmachten und dgl. sind bei der Veröffentlichung bekannt zu geben. Ebenso anzugeben sind der Stichtag für den Eingang der Angebote und der beabsichtigte Zeitpunkt der Vergabe.
- (4) Auf dem Postweg und direkt eingehende Kaufangebote sind ungeöffnet zu lassen, mit Eingangsvermerk zu versehen und bis zum Zeitpunkt der Öffnung unter Verschluss zu halten. Elektronische Kaufangebote, unverschlossene Kaufangebote und Angebote per Telekopie sind nicht zulässig.
- (5) Nach Ablauf der Frist zur Abgabe der Kaufangebote wird die Öffnung dieser durch zwei Vertreter der Gemeindeverwaltung gemeinsam durchgeführt und dokumentiert. Im Anschluss erfolgt eine Anonymisierung der Bewerberdaten.

3. Vergabe von Wohnbaugrundstücken

- (1) Um einen kommunalen Bauplatz kann sich bewerben:
 1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und
 2. den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut.Jeder Bewerber hat Auskunft über die maßgeblichen persönlichen Verhältnisse zu geben und diese durch geeignete Belege nachzuweisen.
- (2) Pro Haushaltsgemeinschaft ist eine Grundstücksbewerbung zulässig; jede Haushaltsgemeinschaft kann nur ein kommunales Baugrundstück erhalten. Werden von einer Haushaltsgemeinschaft Anträge auf verschiedene Wohnbaugrundstücke abgegeben, so ist für jedes Wohngrundstück ein Antrag einzureichen.
- (3) Für Wohnbaugebiete erfolgt die Vergabe der Wohnbaugrundstücke auf der Grundlage eines Aufteilungsplanes. Über Abweichungen vom Aufteilungsplan entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.
- (4) Über die Vergabe der Grundstücke entscheidet der Gemeinderat. Die Gemeindeverwaltung erstellt für die Beratung eine anonymisierte Rankingübersicht.
- (5) Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke erfolgt auf der Grundlage von Vergabekriterien nach Ziffer 5 der Richtlinie. Für das Ranking sind die persönlichen Verhältnisse der Antragsteller nach Punkt 5 Ziffern 1 a und 1 b zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgeblich. Der Zuschlag wird an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl erteilt. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
- (6) Durch den Kauf eines Wohnbaugrundstückes verpflichtet sich der Käufer, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Eigentumsübergang ein Wohnhaus zu errichten und dieses selbst zu beziehen. Soweit im Bebauungsplan die Errichtung von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern zulässig ist, gelten die Bedingungen für mindestens eine Wohneinheit. Wird den Verpflichtungen zum Bau und zur Selbstnutzung nicht nachgekommen, ist ein Aufschlag von 40 v. H. auf den Kaufpreis an die Gemeinde Großdubrau zu zahlen. Das gilt auch für den Fall falscher persönlicher Angaben bei der Bewerbung. Über Härtefälle entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.
- (7) Bei Nichteinhaltung der unter Abs. 6 genannten Frist zur Errichtung oder zum Bezug eines Wohnhauses ist der Erwerber zur kosten- und lastenfreien Rückübertragung des Wohnbaugrundstückes an die Gemeinde Großdubrau verpflichtet. Der Rückübertragungsanspruch ist grundbuchmäßig durch eine Rückauflassungsvormerkung zu sichern, die nach erfolgter Bebauung auf Kosten der Erwerber gelöscht werden kann.
- (8) Auf Verlangen der Gemeinde Großdubrau ist durch eine Finanzierungszusage nachzuweisen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben fristgerecht realisiert werden kann.
- (9) Die Richtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken. Durch die Aufnahme in eine Vormerkliste bei der Gemeindeverwaltung ist kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes entstanden.
- (10) Die Gemeinde Großdubrau behält sich vor, in begründeten Fälle Ausnahmen und Abweichungen von dieser Richtlinie zuzulassen.

4. Höhe des Verkaufspreises

- (1) Die Gemeinde Großdubrau verkauft die Grundstücke zum vollen Wert, d. h. unter Einrechnung aller Kosten, die der Gemeinde Großdubrau entstanden sind. Hierzu zählen u.a.:
- a) die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen wie z.B. Straße, Anbindung an vorhandene Straßen nach Maßgabe des Erschließungsplans, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Kosten sonstiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die der Gemeinde auf der Grundlage von Erschließungsverträgen mit Dritten entstehen (z.B. Energie, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet).
 - b) die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanungen und sonstige mit dem Verkauf und der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken entstehenden Personal- u. Sachkosten wie Grunderwerb einschließlich damit verbundener Nebenkosten, Vermessung, Honorar- und Regiekosten, Gutachterkosten, die Kosten für die Vorfinanzierung. Vorfinanzierungskosten sind in Anlehnung an den Beschluss des Gemeinderates zur Festsetzung eines angemessenen Zinssatzes zur Verzinsung des Anlagekapitals anzusetzen.
 - c) die Kostenanteile für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtlicher Investitionsnebenkosten.
 - d) im Verkaufspreis nicht enthalten sind die Kosten für die Durchführung des Kaufvertrages, des Vorvertrages, der Löschung von Sicherheiten im Grundbuch usw. Hierzu zählen Notargebühren, Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer, Maklergebühren, Eintragung und Löschung von Vormerkungen und Dienstbarkeiten etc. Diese sind vom Käufer zu übernehmen. Die Übernahme ist im Kaufvertrag bzw. im schuldrechtlichen Vorvertrag zu vereinbaren.
- (2) Im Übrigen gelten die Regelungen der VwV kommunale Grundstücksveräußerung.

5. Vergabekriterien

1. Familienstand/Haushaltssituation

- | | |
|--|-----------|
| a) Alleinstehend | 0 Punkte |
| b) eheähnliche Gemeinschaft, Verheiratete, Alleinerziehende | 20 Punkte |
| c) ein nicht volljähriges Kind mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 10 Punkte |
| d) zwei nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 20 Punkte |
| e) drei und mehr nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz in der Haushaltsgemeinschaft | 30 Punkte |

2. Familiäre Bindung, Vereinbarkeit von Familie, Beruf, Pflege

- | | |
|---|---------------|
| a) Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Großdubrau ununterbrochen
- mindestens 3 Jahre | 10 Punkte |
| b) Personen, deren Angehörige ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Großdubrau haben | |
| - ersten Grades (z.B. Eltern oder Kinder) | max. 2 Punkte |
| - zweiten Grades (z. B. Geschwister oder Großeltern oder Enkel) | max. 1 Punkt |

3. soziales Engagement in der Gemeinde Großdubrau

- a) ehrenamtliche Tätigkeit in einer anerkannten Hilfsorganisation
- als aktives Mitglied von mindestens 5 Jahren 10 Punkte
 - für jedes weitere Jahr als aktives Mitglied 1 Punkt
- maximal 20 Punkte
- b) ehrenamtliche Tätigkeit mit einer aktiven Funktion (z.B. Vorstand, Übungsleiter, Bürger- und Interessenvertretung) in einer anerkannten Organisation, einem gemeinnützigen Verein oder Gremium im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Politik
- mit einer aktiven Zeit von mindestens 5 Jahren 5 Punkte

4. Bewerber,

- die über Wohneigentum verfügen - 15 Punkte

Großdubrau, den 01. Oktober 2021

Lutz Mörbe
Bürgermeister