

## **Richtlinien für die Zuteilung und den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhaus-Wohnbauplätzen in der Gemeinde Neuler vom 24.03.2021**

### **I. Generelle Regelungen**

1. In Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Verpflichtungen nach dem BauGB, der Gemeindeordnung und den sonstigen gesetzlichen Bestimmungen stellt die Gemeinde Baugrundstücke zur Verfügung.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Baugrundstücken durch die Gemeinde besteht nicht.
3. Der Gemeinderat behält sich vor, von den nachfolgenden Zuteilungs- und Vergaberichtlinien Ausnahmen zu beschließen. Solche Ausnahmen sind vor allem möglich bei Härtefällen, dringenden sozialen Problemen, der Erfüllung kommunaler Aufgaben, dem möglichen Abschluss von Kauf-/ Tauschverträgen, der Erfüllung von vordringlichen Sanierungszielen, der Schaffung von Arbeitsplätzen, ebenso bei der Vergabe von Baugrundstücken an Bauträger.
4. Die Aufnahme von Bauplatzinteressenten in die bei der Gemeinde geführten Bewerberlisten erfolgt kostenlos und unverbindlich. Durch die Aufnahme erlangt der Bauplatzinteressent keinen Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Sofern Bewerber keinen Platz zugeteilt erhalten bzw. ihre Bewerbung zeitlich zurückstellen, werden sie auf Antrag nach Eröffnung einer neuen Liste für das nächste Baugebiet aufgenommen. Das geltende Startdatum für das nächste Baugebiet wird von der Verwaltung auf der Homepage bzw. im Mitteilungsblatt veröffentlicht.  
Für die Vergabe nach den Kriterien ist der Zeitpunkt maßgeblich, den die Gemeinde Neuler allgemein und einheitlich für die Bauplatzvergabe im jeweiligen Baugebiet bzw. Erschließungsabschnitt festlegt.
5. Mit Abschluss des Kaufvertrages bestätigt der Erwerber, dass ihm die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt sind. Ausdrücklich wird der Erwerber auf die Auflagen des Bebauungsplanes (Pflanzgebote, Bodenversiegelung, Bau von Zisternen etc.) und den des Kaufvertrages (Baupflicht, Selbstbezug usw.) hingewiesen.

## **II. Allgemeine Verkaufsbedingungen**

Für sämtliche Baugrundstücke der Gemeinde Neuler gelten folgende allgemeine Verkaufsbedingungen:

### **1. Grundstückspreise und Beitragsablösungsbeträge**

Die Grundstückspreise/Beitragsablösebeträge werden vom Gemeinderat jeweils durch gesonderten Beschluss festgelegt.

### **2. Zahlungsfälligkeit**

Der Bauplatzpreis und die Ablösungsbeiträge sind innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages zahlungsfällig und bis dahin nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

### **3. Weitere Kosten**

Die Bauplatzbewerber tragen folgende weitere Kosten:

- a) Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzugs,
- b) Grunderwerbsteuer,
- c) die Kosten privater Anbieter für den Anschluss der Baugrundstücke z. B. an das Stromnetz, Erdgasnetz sowie an das Telefon- und Breitbandnetz,
- d) die Kosten, die nach der erstmaligen Vermessung des Bauplatzes entstehen, einschließlich der späteren Gebäudeaufnahmen und die Kosten für die Fortführung des Liegenschaftskatasters sowie die Vermarkung,
- e) die Kosten für eine Zisterne, falls diese nach den Vorschriften des Bebauungsplanes zur ordnungsgemäßen Regenwasserrückhaltung notwendig ist,
- f) die Kosten für die Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. die dingliche Sicherstellung von Rücktritts- und Wiederkaufsrechten,
- g) die Kosten der Grundstücksvermarktung sofern der Käufer dies beauftragt.

### **4. Besitzübergabe**

Die Besitzübergabe der Grundstücke erfolgt mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises bzw. frühestens nach Fertigstellung der wesentlichen Teile der Erschließungsanlagen. Der Termin wird verbindlich von der Gemeinde Neuler festgelegt.

### **5. Steuerübergang**

Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben haben die Grundstückserwerber bei Kaufverträgen auf den 01.01. des auf den Vertragsabschluss folgenden Jahres zu übernehmen.

### **6. Wiederkaufs- und Rücktrittsrechte**

Die Gemeinde behält sich ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht vor, falls der Bauplatzerwerber folgende Bedingungen nicht einhält:

- a) Das Bauvorhaben muss spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Rohbau erstellt sein.
- b) Das Baugrundstück darf nicht vor Bezugsfertigkeit des geplanten Wohngebäudes veräußert werden; es sei denn, die Gemeinde genehmigt eine solche Veräußerung ausdrücklich.

- c) Für einen Zeitraum von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes muss mindestens die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten und seinen Kindern bewohnt werden.
- d) Das Baugrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht ohne Genehmigung der Gemeinde Neuler in Wohnungs- und Teileigentums-einheiten aufgeteilt werden.

Sofern die Verpflichtung a) – d) verletzt werden, behält sich die Gemeinde Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrechte von dem Kaufvertrag vor. Auf Verlangen der Gemeinde sind diese Rechte dinglich sicherzustellen.  
Anstelle der Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrechte kann die Gemeinde – wahlweise – auch eine Konventionalstrafe verlangen. Diese beträgt im Falle der Verletzung der Verpflichtung je m<sup>2</sup> Bauplatzfläche: 60,- €  
Die Konventionalstrafe ist innerhalb von 4 Wochen nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.

Bei Ausübung von Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten gilt folgendes:

Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis einschließlich evtl. Beiträge nach dem BauGB und KAG sowie evtl. Verwendungen gem. § 500 BGB (z.B. Wert vorhandener Bauteile nach Schätzung durch den gemeindlichen Gutachterausschuss). Eine Verzinsung des Kaufpreises und der Ablösebeträge findet nicht statt.

### **III. Bestimmungen für die Zuteilung von Wohnbaugrundstücken**

Die Zuteilung von Wohnbaugrundstücken erfolgt aufgrund der jeweiligen Vormerkungen in den Bewerberlisten 1 - 4 durch Zuteilungsbeschluss des Gemeinderats. Die Bewerberlisten werden von der Verwaltung im Bürgermeisteramt Neuler geführt. Die Bauplatzinteressenten werden – unter Berücksichtigung folgender Kriterien – in die Bewerberlisten aufgenommen. Bei Paarbewerbungen werden die Kriterien gewertet sofern sie auf 1 Partner zutreffen.

#### **1. Bewerberliste 1**

Volljährige Bewerber die mit Hauptwohnsitz in Neuler wohnen. Gleichgestellt sind Bewerber, deren Eltern in der Gemeinde Neuler wohnen oder die selbst mehr als 5 Jahre in Neuler gewohnt haben.

Alle volljährigen Personen, die in Neuler aufgewachsen sind und aus beruflichen Gründen ihre Heimatgemeinde verlassen mussten oder aus sonstigen Gründen weggezogen sind, von dem aber Eltern oder Geschwister in der Gemeinde Neuler wohnen.

Weitere Voraussetzungen für eine Platzierung in Bewerberliste 1 sind, dass das Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren vom Bewerber selbst mit Hauptwohnung bewohnt wird und der Bewerber noch nicht bereits Eigentümer einer familiengerechten Immobilie oder eines Bauplatzes ist.

Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung wird eine Konventionalstrafe von 60,- €/m<sup>2</sup> Bauplatzfläche zur Zahlung fällig.

2. Bewerberliste 2

Alle volljährigen Bewerber, die seit 36 Monaten (3 Jahren) ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Neuler haben.

Nicht-Einheimische Bewerber, die das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen und der Bewerber noch nicht bereits Eigentümer einer familiengerechten Immobilie oder eines Bauplatzes ist.

3. Bewerberliste 3

Einheimische volljährige Bewerber, die nicht selbst das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen.

4. Bewerberliste 4

Nicht-Einheimische volljährige Bewerber, die nicht selbst das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen.

5. Bei Bewerbern mit gleichem Datumseingang (tagesbezogen) wird zur Ermittlung der Reihenfolge ein Losverfahren durchgeführt.

6. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach folgenden Kriterien:

- a) Zunächst werden die Bewerber aus der Liste 1 berücksichtigt. Dabei ist der zeitliche Eingang der Bauplatzbewerbung maßgebend.
- b) Anschließend werden die Bewerber der Listen 2 – 4 entsprechend der Liste und innerhalb der Liste nach dem zeitlichen Eingang der Bauplatzbewerbung bei der Zuteilung berücksichtigt. Bei der Bewerberliste 2 werden die auswärtigen Bewerber mit Arbeitsplatz in Neuler vorgezogen vor allen anderen.
- c) Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. soziale Härte, Kinderzahl auswärtiger Bewerber, drohende Obdachlosigkeit usw.) Ausnahmen von der Reihenfolge jederzeit zulassen.

7. Der verbindliche Bauplatzzuteilungsantrag ist mit einer Priorisierungsfolge für mindestens 3 Baugrundstücke (Bauplatzwunsch 1. - 3. ff.) innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde Neuler einzureichen.

Diese Bauplatzvergaberichtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche und haben keine Rechtswirkung nach außen.

**Beschlossen vom Gemeinderat am 24.03.2021**

Heidrich  
Bürgermeisterin