

**Richtlinien
für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke
gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der
Gemeindevertretung der Gemeinde Elz vom 18. August 1992**



**zuletzt geändert durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses
vom 04.06.2019**

- I. Die Gemeinde Elz stellt im Rahmen ihrer grundstückspolitischen Zielsetzungen und ihrer finanziellen Möglichkeiten Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Die Vergabe erfolgt im Wege

- des Tausches
- des Verkaufes
- der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Für mindestens 50 Prozent der bei jedem Vergabeverfahren öffentlich ausgeschriebenen Grundstücke (Ziffer II, Abs. 1) gelten die Auswahlkriterien gem. Ziffer II.. Die restlichen öffentlich ausgeschriebenen Grundstücke werden durch eine gesonderte Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses vergeben. Hierfür gelten die Regelungen der Ziffern II., VIII. und IX. nicht.

Für Bauträger und juristische Personen des privaten Rechts werden Grundstücke aufgrund eines gesonderten Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses ausgeschrieben und vergeben.

Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Grundstückes allgemein, bzw. beim entsprechenden Vergabeverfahren, besteht nicht.

- II. (1) Die Auswahl der für eine Vergabe zu berücksichtigenden Bewerber erfolgt aufgrund öffentlicher Ausschreibung. Die öffentliche Ausschreibung für Grundstücke für Einzelpersonen bzw. Familien erfolgt gemäß jeweiligem Einzelbeschluss des Gemeindevorstandes in dem amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz (z. Zt. „blickpunkt.ELZ“) und in der Nassauischen Neuen Presse.
- (2) Für die Auswahl der Bewerber gelten folgende Kriterien:
- 1) Es werden nur Bewerber berücksichtigt, die das zu errichtende Wohnhaus überwiegend selbst nutzen.
 - 2) Bewerber, die Eigentümer eines Wohnhauses, einer Eigentumswohnung u. ä. oder eines unbebauten Grundstückes sind, werden in der Regel nicht berücksichtigt.
 - 3) Bewerber aus der Gemeinde Elz sollen bevorzugt berücksichtigt werden.
Als Elzer Bewerber zählen diejenigen, die seit mindestens 2 Jahren ihren ersten Wohnsitz in Elz haben oder zu einem früheren Zeitpunkt mindestens 2 Jahre in Elz ihren ersten Wohnsitz hatten.
 - 4) Es werden bei Einzelpersonen nur Bewerber berücksichtigt, die mindestens 18 Jahre alt sind und eigenes Einkommen nachweisen, welches mindestens 75 % der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues (Ziffer III. a)) beträgt.
- (3) Für die Feststellung der Rangfolge der Bewerber gelten folgende Prioritäten:
- 1) Einkommensgrenzen gem. § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
 - 2) Unterhalb der Einkommensgrenzen der um 60 v. H. erhöhten Einkommensgrenze gemäß § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
 - 3) Frei finanziert Wohnungsbau

Innerhalb dieser Prioritäten gelten dann folgende Kriterien:

- a) Familien
 - mit Kindern (wobei für die Rangfolge die Anzahl der Kinder maßgebend ist)
 - mit behinderten Angehörigen
 - mit Eltern oder Elternteilen
- b) Ehepaare ohne Kinder
- c) Einzelpersonen

Junge Familien im Sinne des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sollen bevorzugt behandelt werden, wenn bei Bewerbern zu a) und b) ansonsten die gleichen Voraussetzungen vorliegen.

(3a) Für die Vergabe von Grundstücken an Bauträger und juristische Personen des privaten Rechts gelten folgende Prioritäten:

- Startmiete (Gewichtung: 50 %)
- Kaufpreisgebot (Gewichtung: 20 %)
- Gebäudekonzept (Gewichtung: 20 %)
- Größe und Ausstattung der Wohnungen (Gewichtung 10 %)

III. Die Verkaufspreise werden unter Anwendung der Einteilung gemäß § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt. Sie betragen für Bewerber, die die Voraussetzungen

- | | |
|--|--------------|
| a) des sozialen Wohnungsbaues erfüllen | 50 % |
| b) unterhalb der Einkommensgrenze der um 60 v. H. erhöhten Einkommensgrenze gem. § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) | 75 % |
| c) bei Vergabe an Bewerber aus dem frei finanzierten Wohnungsbau | 100 % |

der Bodenrichtwerte nach den Wertermittlungen des Gutachterausschusses.

- d) Ehepaare ohne Kinder, die Elter Bewerber im Sinne der Ziffer II. (2), 3) und junge Familien im Sinne des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sind, zahlen höchstens den unter Ziffer III. b) genannten Verkaufspreis.

IV. Bewerber, die die Voraussetzungen der Buchstaben a) oder b) der Ziffer III erfüllen, können anstelle von Volleigentum wahlweise auch ein Erbbaurecht an dem Grundstück erwerben. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zwar nach diesen Richtlinien vergeben werden, jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde stehen.

Für die Bestellung des Erbbaurechtes gilt folgendes:

- Der jährliche Erbbauzins beträgt **5 %** des Verkaufspreises zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages gemäß Ziffer III a) oder III b).
- Zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist eine Gleitklausel zu vereinbaren, dass sich der Erbbauzins entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen erhöht oder ermäßigt und die Neufestsetzung vorgenommen wird, wenn diese Veränderung mindestens 10 % der erstmaligen Festsetzung bzw. der letzten Angleichung beträgt.
- Der Erbbauberechtigte hat frühestens nach Ablauf von 5 Jahren die Möglichkeit, das Erbbaugrundstück zu kaufen. Als Kaufpreis gilt dann der beim Abschluss des Kaufvertrages gültige Verkaufspreis gemäß dieser Richtlinien.
- Der Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel auf 75 Jahre abgeschlossen.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Erbbauverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. Seite 72).

- V. Die Vergabe eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes ist an die Verpflichtung gebunden, dass der berücksichtigte Bewerber das Grundstück innerhalb von 36 Monaten ab Vertragsabschluss mit einem Wohnhaus bezugsfertig bebaut.
- VI. Der Verkauf eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes erfolgt außerdem mit der Auflage, dass das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert werden darf. Mit der Zustimmung der Gemeinde ist die Verpflichtung verbunden, vom Käufer den Differenzbetrag nachzuverlangen, der sich aus dem Zeitpunkt der Weiterveräußerung ergebende Marktpreis und dem dann geltenden Verkaufspreis für gemeindliche Wohnungsbaugrundstücke ergibt. Gelten zu diesem Zeitpunkt gestaffelte gemeindliche Verkaufspreise, so gilt der Preis, der der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Staffelung entspricht.

Sollte der entsprechende gemeindliche Verkaufspreis dann niedriger sein als der zum Zeitpunkt des Ankaufsvertrages zugrunde liegende Preis, so gilt für die Differenzbildung der Ankaufspreis.

Die Bestimmungen des Marktpreises im Zeitpunkt der Weiterveräußerung erfolgt durch den für die Gemarkung Elz zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung.

- VI a). Bei der Vergabe von Grundstücken an Bauträger und juristische Personen des privaten Rechts verpflichtet sich der Käufer, dass die Startmiete mindestens für die Dauer von 60 Monaten gilt. Ab dem 61. Monat der erstmaligen Vermietung ist eine Mietpreisanpassung nach den Vorschriften des BGB gemäß dem vom Statistischen Landesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Hessen (Kennziffer M I 2) zulässig. Die Mietpreisbindung gilt 15 Jahre ab der jeweiligen Erstvermietung.
- VII. Wegen der Zahlung des zu erwartenden Erschließungsbeitrages, Kanal- und Wasserbeitrages, Vermessungsgebühren usw. für ein gemeindliches Wohnbaugrundstück wird mit dem Käufer bzw. Erbbauberechtigten ein Ablösungsvertrag geschlossen.
- VIII. Über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen dieser Richtlinien entscheidet der Gemeindevorstand.
- IX. Über Abweichungen von diesen Richtlinien entscheidet der Gemeindevorstand im Benehmen mit dem Haupt- und Finanzausschuss in jedem Einzelfall.
- X. Über Änderungen dieser Richtlinien, insbesondere auch wegen der Höhe der Verkaufspreise oder der Höhe des Erbbauzinses entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.
- XI. Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch den Haupt- und Finanzausschuss gemäß Bevollmächtigungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10. Februar 1992 in Kraft. Die letzte Änderung dieser Richtlinien erfolgte durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 30. Oktober 2018.

Gleichzeitig treten alle bisherigen Regelungen und Übungen in Bezug auf die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken außer Kraft.

Elz, den 04.06.2019
Der Gemeindevorstand



(Kaiser, Bürgermeister)