

Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist bestrebt, im Neubaugebiet „Auf dem Häusel“ Bauwilligen preisgünstige Bauplätze zur Verfügung zu stellen, die gesondert als solche ausgewiesen werden (siehe Lageplan).

Die Flächen für die verdichtete Bauweise sowie die Reihenhausgrundstücke sollen besonders kostengünstig, die Doppel- bzw. Einzelhausgrundstücke zu den üblichen Marktpreisen angeboten werden.

Um für die Vergabe größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, beschließt der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße die nachfolgenden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke. Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Stadt Neustadt an der Weinstraße sollen hierbei ausschlaggebend sein. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragssteller (Familien, Ehepartner und eingetragene Lebenspartnerschaften) nur ein Baugrundstück erhalten kann.

1.) Grundsätzliche Vergabevoraussetzungen

Die Vergabe erfolgt an diejenigen antragsberechtigten Personen, die gemäß nachstehender Aufstellung die höchste Punktzahl erreichen. Falls mehr berücksichtigungsfähige Bewerbungen als zu vergebende Grundstücke vorliegen, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen.

Für die Bewerber, die vor notarieller Beurkundung ihren Antrag zurückziehen, rücken Bewerber aus der Ersatzbewerberliste mit den nächst höheren Punktezahlen entsprechend bei der Grundstückvergabe nach.

Für die Ermittlung der Kriterien sind grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.

Die Bewerber haben ihre Angaben durch entsprechende Nachweise (z.B. Steuerbescheid) gegenüber der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu belegen. Die Nachweise sind spätestens vier Wochen nach Eingang des Antrages bei der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorzulegen. Nach Ablauf dieser Frist behält sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße vor, den Antrag ohne weitere Begründung zurückzuweisen.

2.) Antragsberechtigter Personenkreis

Vergabebewerber sind:

- bei Familienhaushalten: die Eheleute oder der alleinerziehende Elternteil
- bei Lebenspartnerschaften: die Lebenspartner und
- bei einer sonstigen, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft: die Partner

N i c h t antragsberechtigt sind:

- Minderjährige
- Eltern und Alleinerziehende für ihre minderjährigen Kinder
- Personen, die bereits über Baugrund oder ausreichendes Wohneigentum verfügen bzw. die Erbbauberechtigte eines solchen Grundstückes sind.

3.) Auflagen und Bedingungen für den Erwerb eines kaufpreisermäßigten Baugrundstückes

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße erhält ein Rückkaufsrecht für den Fall, dass

- a) der Käufer innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsdatum (Baureife vorausgesetzt) mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat, bzw. innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsdatum das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes und der Erstellung der Außenanlagen) fertig gestellt hat. Eine Fristverlängerung ist auf besonderen Anlass durch den Stadtrat möglich.
- b) der Käufer innerhalb von zehn Jahren ab Kaufvertragsdatum das Kaufgrundstück (bebaut oder unbebaut) weiterverkauft, weitervermietet oder anderweitig anderen Personen weiter überlässt. Der Käufer ist verpflichtet, der Stadt Neustadt an der Weinstraße eine derartige Veränderung anzuzeigen.

Ein Verkauf bzw. Übertragung des bebauten Grundstückes an seinen Ehegatten/Lebenspartner oder seine Verwandten in gerader Linie ist dem Käufer jedoch gestattet, falls der oder die Erwerber die Vergabekriterien erfüllen, in alle noch nicht erledigten Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag eintreten und die für die Vergabe der Grundstücke erforderliche Punktzahl selbst erreichen. Die Zustimmung der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist vor Beurkundung des Vertrages einzuholen. Die Veräußerung eines unbebauten Grundstückes ist jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.

- c) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, für die Dauer von 15 Jahren ab Kaufvertragsdatum.

- d) der Käufer das auf dem Kaufgrundstück errichtete Wohnhaus nicht selbst bewohnt oder nutzt. Diese Verpflichtung besteht auf die Dauer von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohnhauses.

e) das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist, für die Dauer von 15 Jahren ab Kaufvertragsdatum.

Der Rückkauf des Grundstückes erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Käufer von der Stadt Neustadt an der Weinstraße erworben hat, zusätzlich der vom Käufer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Eine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises wird ausgeschlossen. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so werden die nachgewiesenen Herstellungskosten, maximal der vom Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt für beide Teile verbindlich ermittelte Verkehrswert für die zum Kaufobjekt gehörenden Gebäude erstattet. Die Kosten für die Wertermittlung und die Rückabwicklung bei Notar und Grundbuchamt einschließlich der anfallenden Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist berechtigt, anstelle der Ausübung des vorstehenden Wiederkaufsrechtes eine einmalige Kaufpreisnachzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Nachzahlung entspricht der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis für das Grundstück und dem vom Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt für beide Teile verbindlich ermittelten Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt der Beurkundung. Zur Absicherung dieser Nachzahlungspflicht hat der Käufer zugunsten des Verkäufers an dem Vertragsgrundstück eine Sicherungshypothek in Höhe des jeweiligen Differenzbetrages zu bestellen.

Das Wahlrecht zwischen Rückübertragung des Grundstückes und Nachzahlung liegt ausschließlich bei der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Eine Rückauflassungsvormerkung sowie eine grundsätzlich erstrangige Sicherungshypothek werden im Grundbuch eingetragen.

4.) Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstückes in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

4.1.) Einkommensverhältnisse

Es gelten die Einkommensgrenzen und die Punktezuteilung gemäß der Anlage A)

4.2.) Behinderung

Behinderung eines Antragstellers oder eines Familienmitgliedes (Eltern, eingetragene Lebenspartnerschaften und Kinder)

Über 50 % Grad der Behinderung	10 Punkte
Über 65 % Grad der Behinderung	20 Punkte
Über 80 % Grad der Behinderung	30 Punkte

4.3.) Kindergeldberechtigte Kinder

die im Haushalt des Antragstellers gemeldet sind
für jedes Kind

20 Punkte

Bereits bestehende Schwangerschaften werden gleichfalls berücksichtigt.

4.4.) Hauptwohnsitz im Stadtbereich Neustadt an der Weinstraße

für jedes angefangene Jahr

je 1 Pluspunkt bis maximal je Person

30 Punkte

4.5.) Lebensalter

Bis zum 30. Lebensjahr für jeden Vergabebewerber nach 2)

30 Punkte

4.6.) Arbeitnehmer und Selbständige

die länger als 5 Jahre ununterbrochen in der Stadt Neustadt an der Weinstraße ihrem Hauptberuf nachgehen, je Person

10 Punkte

4.7.) Ehrenamtlich tätige

die eine ehrenamtliche Tätigkeit in einer Einrichtung, Institution oder eine Mitgliedschaft in einem Verein in Neustadt an der Weinstraße von mindestens 5 Jahren nachweisen können, unabhängig von ihrem Wohnsitz

10 Punkte

5.) Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht auch beim Nachweis der vorgegebenen Voraussetzungen nicht.

Der Hauptausschuss der Stadt Neustadt an der Weinstraße behält es sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn der Bewerber nur eine geringe Punktezahl aufweist.

Besitzt der Antragssteller oder einer seiner Familienangehörigen ein größeres Vermögen, kann der Hauptausschuss der Stadt Neustadt an der Weinstraße eine detaillierte Vermögensprüfung vornehmen, bzw. außerhalb der vorstehenden Punktebewertung eine Entscheidung über die Vergabe treffen.

Bei Punktegleichheit entscheidet in der Reihenfolge

- die höhere Kinderzahl
- das niedrigere Einkommen.

Rechtsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche können gegen die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht ermöglichen. Dies gilt auch dann, wenn die Ursache ein Verschulden der Stadt Neustadt an der Weinstraße sein sollte.

Die Bewerber für ein Baugrundstück erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die sich der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße gesetzt hat, ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Neustadt an der Weinstraße, den

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister