

# **Richtlinien zur Vergabe städtischer Baugrundstücke zu Wohnzwecken**



---

In der Fassung vom:	21.03.2015
Zuletzt geändert am:	-
Bekannt gemacht am:	-
Inkrafttreten letzte Änderung:	21.03.2015

Der Magistrat kann städtische Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung nur nach Maßgabe der nachstehenden Richtlinien veräußern:

## I. Grundsätze

### § 1 Persönliche Voraussetzungen des Erwerbers

1. Städtische Baugrundstücke dürfen grundsätzlich nur an solche volljährigen Bewerber/innen veräußert werden, **die kein bebaubares oder bebautes Grundeigentum in Seligenstadt haben** und eine persönliche Beziehung zur Stadt Seligenstadt aufweisen.  
Miteigentumsanteile, die der Bewerber nicht zur Bebauung oder Bewohnung nutzen kann, sind im Hinblick auf Satz 1 unschädlich. Der/die Erwerber/in hat in Zweifelsfällen darzulegen, dass er/sie zur Finanzierung des Bauvorhabens aus laufenden Einkünften und/oder eigenem Vermögen im Stande ist.  
Ausnahmen vom Erfordernis der persönlichen Beziehung zur Stadt oder dem Erfordernis, kein bebaubares oder bebautes Grundeigentum in Seligenstadt zu haben, sind nur möglich, wenn nicht ausreichend Bewerber, die die vorgenannten Erfordernisse erfüllen, vorhanden sind und die Stadt Interesse an einem alsbaldigen Verkauf hat sowie, wenn ein Bewerber sich beruflich oder gewerblich in Seligenstadt niederlassen will und daran ein öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 5 dieser Richtlinien gleichermaßen.
2. Zur Veräußerung gem. § 1 Abs. 1 Satz 4 dieser Richtlinie hat die Stadt die zu veräußernden Grundstücke in ortsüblicher Weise öffentlich auszuschreiben. Die Vergabe erfolgt aufgrund dieser Ausschreibung, die Vorschriften der § 2 und §§ 7 – 13 dieser Richtlinie können hierbei unberücksichtigt bleiben. Die Bürger/innen Seligenstadts sind dabei allen anderen Personen gleichgestellt. Sofern nach der ersten Aufforderung nicht alle Grundstücke an Interessenten gem. Ziffer 1 verkauft sind, wird ihnen nach Jahresfrist erneut ein Bauplatz angeboten.
3. Kann ein/e Bewerber/in aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen sein/ihr bebautes Grundeigentum nicht zu Wohnzwecken nutzen, so kann er/sie mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung von dieser Voraussetzung befreit werden.  
Gleiches gilt, wenn der/die Erwerber/in des Grundeigentums zur Finanzierung seines/ihrer Bauvorhabens oder im Rahmen einer Auseinandersetzung mit Miteigentümern veräußert.
4. Eine persönliche Beziehung zur Stadt Seligenstadt weist auf, wer
  1. den Hauptwohnsitz dort seit mindestens 3 Jahren unterhält oder
  2. seit mindestens 3 Jahren dort einen Beruf ausübt oder
  3. in Seligenstadt länger als 10 Jahre beheimatet war und zurückkehren möchte.

## **§ 2 Auswahl unter mehreren Bewerbern**

1. Sind mehrere Bewerber/innen für städtische Grundstücke vorhanden, erfolgt die Vergabe nach einem Auswahlssystem.
2. Bei der Auswahl sind zu berücksichtigen
  1. die Wartezeit,
  2. das Alter,
  3. der Familienstand,
  4. die Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen oder unterhaltsberechtigten Kinder, bei gemeinsamer Bewerbung mehrerer Bauwilliger zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses deren Anzahl.

## **§ 3 Veräußerungsangebot, Rechtsanspruch**

1. Der Magistrat bietet grundsätzlich allen nach diesen Richtlinien in Frage kommenden Bewerbern den Ankauf der Grundstücke an, auch wenn diese ursprünglich eine andere Grundstücksform gewünscht hatten.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

## **§ 4 Bauplatzpreis**

Der Bauplatzpreis wird je Bebauungsplan nach Abschluss der Bauplatzumlegung gesondert festgesetzt. Nicht Bevorrechtigte zahlen einen marktgerechten Preis, der mindestens dem festgesetzten Preis nach Satz 1 entspricht. § 5 – Inhalt der Kaufverträge – ist in diesen Fällen nicht anwendbar.

## **§ 5 Inhalt der Kaufverträge**

In die abzuschließenden Kaufverträge müssen folgende Verpflichtungen der Käufer aufgenommen werden:

1. Das Bauvorhaben muss binnen drei Jahren bezugsfertig erstellt sein. Die aus öffentlichen Verkehrsflächen herzustellenden Zu- und Ableitungen, insbesondere für Wasser, Kanal, Gas und Elektrizität, müssen binnen zwei Jahren hergestellt sein. Sind diese Fristen aus Gründen, die der/die Erwerber/in nicht zu vertreten hat, nicht oder nur erschwert einzuhalten, kann der Magistrat eine angemessene Fristverlängerung gewähren. Diese darf ohne Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Jahr nicht überschreiten. Eine weitere Fristverlängerung ist ohne Rücksicht auf die Dauer nur mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung möglich.
2. Das erworbene Grundstück darf 5 Jahre lang nicht ohne vorherige Zustimmung der Stadt veräußert werden.
3. Für den Fall eines Verstoßes gegen die vorstehenden Vertragsbestimmungen steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht zu, das durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zu sichern ist.

Wird das Wiederkaufsrecht ausgeübt, ist der Wiederkaufpreis identisch mit dem ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich etwaiger erbrachter Anlieger- und Erschließungskosten sowie einer vom Gutachterausschuss des Kreises Offenbach der Höhe nach zu bestimmenden Vergütung für solche bauliche Anlagen, die nach § 94 BGB Bestandteile des Grundstücks geworden sind. Kosten und Steuern, die zu Lasten der Stadt gehen, werden vom Wiederkaufpreis abgezogen.

Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Stadt auch verlangen, dass ihr der auf den Grund und Boden entfallende Mehrerlös, zu ermitteln durch den Gutachterausschuss des Kreises Offenbach, Zug um Zug gegen Löschung der Vormerkung ausgezahlt wird.

Die Stadt kann auf die Einholung des Wertgutachtens verzichten, wenn der/die Vertragspartner/in darauf verzichtet und sie die Höhe des Mehrerlöses zuverlässig ermitteln kann.

## **II. Verfahren bei der Grundstückszuteilung**

### **§ 6 Tausch städtischer Grundstücke**

Bauplätze können ohne Rücksicht auf die Voraussetzungen der §§ 1 – 3 und 5 gegen andere Grundstücke ggf. mit Wertausgleich getauscht werden, wenn ein öffentliches Interesse am Erwerb des einzutauschenden Grundstücks besteht.

### **§ 7 Punktesystem**

Von mehreren Bauplatzbewerbern erhält derjenige das Grundstück, der bei einer Multiplikation den in den §§ 7 bis 10 vergebenen Punkten den höchsten Wert erreicht unter Einbeziehung des evtl. gemäß § 11 zu vergebenden Bonus.

### **§ 8 Wartezeit**

Die Stadt Seligenstadt führt eine Liste, in der sie alle Bewerber/innen, die die Voraussetzungen des § 1 erfüllen, aufnimmt. Das Datum der Bewerbung ist festzuhalten. Jede/r Bewerber/in hat das Recht, die Liste einzusehen. Jede/r Bewerber/in erhält zunächst 10 Punkte sowie für jedes verstrichene Jahr seit Aufnahme in die Bewerberliste einen weiteren Punkt.

### **§ 9 Alter des Bewerbers**

Hat ein/e Bewerber/in oder sein/ihr von ihm/ihr nicht getrennt lebende/r Ehegatte /Ehegattin das 35. Lebensjahr vollendet, erhält er/sie 12 Punkte, ansonsten 10 Punkte.

### **§ 10 Familienstand des Bewerbers**

Ist ein/e Bewerber/in verheiratet und nicht getrennt lebend erhält er/sie 12 Punkte, ansonsten 10 Punkte. Bewerben sich beide Ehegatten um ein Grundstück, kommt für die Ermittlung der Punktzahl nach den §§ 7 und 8 nur ein Ehegatte, und zwar derjenige mit der höheren Punktzahl, in Betracht.

### **§ 11 Kinderanzahl**

Bewerber/innen ohne Kinder erhalten 10 Punkte. Für jedes in ihrem/seinem Haushalt lebende minderjährige oder unterhaltsberechtigtes Kind erhöht sich die Punktzahl, und zwar für das erste Kind um zwei Punkte, für das zweite Kind um drei Punkte, für das dritte Kind um vier Punkte, wobei für jedes weitere Kind die vorstehende Reihe fortzusetzen ist.

### **§ 12 Mehrere Bauherren**

Bewerben sich mehrere Bauherren gemeinsam um einen Bauplatz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder mehrerer Eigentumswohnungen, erhöht sich die Punktzahl des Bewerbers mit der höchsten Punktzahl nach den §§ 7 bis 10 für jeden Mitbewerber, soweit für ihn eine weitere Wohnung erstellt wird, um 20 %. Ehegatten gelten nicht als Mitbewerber im Sinne dieser Vorschrift. Der Bonus nach § 9 Abs. 1 wird allen verheirateten, nicht getrennt lebenden Mitbewerber/innen gewährt.

### **§ 13 Verfahren bei gleicher Punktzahl**

Erreichen mehrere Bewerber/innen die gleiche Punktzahl, erfolgt die Zuteilung des Grundstücks nach der Kinderzahl gemäß § 10 und – bei gleicher Kinderzahl - nach der tatsächlichen Wartezeit. Lässt sich danach eine Auswahl nicht treffen, entscheidet das Los.

## **III. Schlussbestimmungen**

### **§ 14 Ausschluss von Bewerbern**

1. Äußert sich ein/e Bewerber/in auf ein Grundstücksangebot der Stadt Seligenstadt nicht binnen einer Frist von einem Monat oder unterlässt er trotz Aufforderung die zur Ermittlung des Punktestandes erforderlichen Angaben, wird er/sie von der Bewerberliste gestrichen.
2. Ein/e Bewerber/in kann sich binnen der in Abs. 1 bestimmten Frist auf die Dauer von einem Monat seinen Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks reservieren lassen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Zusage, gilt das Angebot als abgelehnt.
3. Lehnt ein/e Bewerber/in zweimal ein Grundstücksangebot ab, so werden die ihm bis dahin gem. §§ 8 ff. dieser Richtlinie gesammelten Punkte halbiert. Der/Die Bewerber/in verbleibt mit diesem neu ermittelten Ausgangs-Punktestand auf der Liste.
4. Ein ausgeschlossene/r Bewerber/in kann sich erneut bewerben. Frühere Wartezeiten werden nicht angerechnet.

## **§ 15 Ausnahmen**

Diese Richtlinien gelten nicht,

1. wenn und soweit die Stadt zur Veräußerung des Grundstücks vertraglich oder gesetzlich verpflichtet ist,
2. bei Veräußerungen im Rahmen von Bodenordnungsverfahren,
3. wenn die Veräußerung zur Behebung einer sozialen Notlage des Bewerbers/der Bewerberin erfolgt oder im öffentlichen Interesse liegt und die Stadtverordnetenversammlung zustimmt.

Teilweise Ausnahmen von § 5 können gemacht werden, wenn der Grundstückspreis um mehr als 10% über dem Regelpreis ( § 4) liegt.

## **§ 15 a Vergabe an Bauträger**

Eine Vergabe städtischer Baugrundstücke an Bauträger oder ähnliche gewerbliche Interessenten zur Vermarktung findet nicht statt. Ein Verkauf an Bauträger nach Maßgabe des § 1 Abs. 2 Satz 1 – 3 bleibt hiervon unberührt.

## **§ 16 Sonstige gesetzliche Bestimmungen**

Von diesen Richtlinien werden sonstige gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung und die Festlegung in der Hauptsatzung, nicht berührt.