

Richtlinien für die Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „In dem Altenrath“ **– Ortsgemeinde Wehr –**

Präambel

Die Ortsgemeinde Wehr beabsichtigt zur Schaffung von Wohnraum die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke nach Durchführung eines transparenten und rechtssicheren Verfahrens. Die Nachfrage nach einem Bauplatz in der Gemeinde ist groß. Dies zeigt sich unter anderem an der unverbindlichen Interessentenliste, die eine Anzahl von ca. 67 Bauwilligen aufweist. Ein Grund hierfür ist, dass die letzten Bauplätze der Gemeinde vor geraumer Zeit verkauft wurden und die Möglichkeit, auf dem privaten Markt Grundstücke zu kaufen, sehr gering ist. Daher ist es dem Gemeinderat wichtig, die Bauplatzvermarktung bedingt zu steuern und sorgfältig und verantwortungsbewusst mit der knappen Ressource umzugehen.

Der Verkauf der 42 zur Verfügung stehenden Bauplätze, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, erfolgt in der Ortsgemeinde Wehr nach der vom Gemeinderat in den Sitzungen am 14.11.2022 und am 17.07.2023 beschlossenen Vermarktungsmethode und den beschlossenen Rahmenbedingungen/Zuteilungsvoraussetzungen zum Bewerbungsverfahren. Die Richtlinien beinhalten Anlagen (Lageplan, Bewerbungsformulare, Merkblatt).

Die Bauplätze, die zum Verkauf stehen, sind aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan ersichtlich (gelb markiert) und mit Größenangaben in Quadratmetern versehen (blaufarbene Zahlen).

Es wird vorangestellt, dass der nachfolgend verwendete Begriff „Vergabe“ in diesem Kontext nicht im vergaberechtlichen Sinn zu verstehen ist, sondern mit dem Begriff „Zuteilung“ gleichzusetzen ist. Ferner wird angemerkt, dass die nachfolgend verwendeten Begrifflichkeiten „Antragsteller“ und „Bewerber“ gleichzusetzen sind.

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wird in den Ausführungen dieser Richtlinien auf die gleichzeitige Verwendung sämtlicher Personenbezeichnungen verzichtet. Die Sprachformen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

I. Kaufpreis

Eine vergünstigte Überlassung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen. Der Gemeinderat hat neben der Vermarktungsmethode in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.07.2023 den Kaufpreis und weitere Bedingungen festgelegt:

Der Kaufpreis für Grund und Boden beträgt 76,87 €/m².

Der Käufer zahlt zudem einen Teil der Erschließungskosten [Einmalige Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG) und einmalige Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)] für die erstmalige Herstellung der Frischwasserversorgungseinrichtung, der Entwässerungseinrichtung und der beitragsfähigen Erschließungsanlage (Straße, Straßenbeleuchtung etc.).

Die Beiträge nach KAG werden von den Versorgungsträgern [Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel (WVZ) und Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohlthal AöR (EBB)] erhoben.

Die Abrechnung der Beiträge nach KAG erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Versorgungsträgers. Die Ortsgemeinde wird zunächst in Vorleistung treten und sich die geleisteten Beträge von den Käufern über den Kaufvertrag erstatten lassen. Es wird empfohlen, sich über die Kosten im Vorfeld bei den Versorgungsträgern zu erkundigen.

Der Beitrag nach BauGB wird von der Ortsgemeinde erhoben.

Die Ortsgemeinde hat entschieden, als Abrechnungsvariante gemäß

§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m § 10 der aktuell gültigen

Erschließungsbeitragssatzung der Ortsgemeinde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Ablösung des Erschließungsbeitrags vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht mit den einzelnen Grundstückskäufern abzuschließen. Der Ablösebetrag wurde vom Gemeinderat mit 42,00 €/m² festgesetzt.

II.

Vergabeverfahren

Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, die Vermarktung in Form eines notariellen Losverfahrens durchzuführen. Um die Steuerungsfunktion auszuüben, gibt die Ortsgemeinde zwei allgemeine, sachliche Kriterien vor, die den Bewerberkreis geringfügig eingrenzen.

1. Antragsteller können nur solche Personen sein, die zum Zeitpunkt der Antragstellung Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind.
2. Ein Antragsteller darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben (stellen mehrere Personen gemeinschaftlich einen Antrag, so verpflichten sich alle Personen, Miteigentum zu gleichen Teilen am Grundstück zu erwerben); der oder die Antragsteller sind folglich der Grundstückskäufer und Vertragspartner.

Die Losziehung ermöglicht der Gemeinde, eine Reihung unter den Bewerbern herbeizuführen. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde oder den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht und lässt sich auch nicht aus der Bewerbung ableiten.

Die Ortsgemeinde Wehr verfolgt mit der Aufstellung der Kriterien das im Baugesetzbuch verankerte Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die

Kriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Ortsgemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Ferner soll eine familienfreundliche und nachhaltige Entwicklung umgesetzt und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert werden.

Ziel der Bauplatzvergabe ist auch die Familienförderung. Eine intakte, sozial und demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort und das Wachstum der Ortsgemeinde. Die Erschließung von Baugebieten und die Vergabe von Bauplätzen dienen deshalb vorwiegend dazu, attraktive Bauplätze für junge Familien anzubieten und ihnen in der Ortsgemeinde den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Vermarktungsrichtlinien angewiesen, um auch künftig in der Ortsgemeinde wehr bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu werden (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Den jungen Erwachsenen, die in der Ortsgemeinde aufgewachsen und verwurzelt sind und deren Familien oftmals in der Ortsgemeinde leben, soll die Möglichkeit eröffnet werden, nach der beruflichen Weiterbildung wieder in die Heimatgemeinde zurückzukehren.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

III. Verpflichtungen des Käufers

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstücks erfolgt nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet,

1. unverzüglich einen Ablösevertrag i.H.v. 42,00 €/m² mit der Ortsgemeinde zur Abgeltung der Beitragspflicht nach BauGB abzuschließen
2. innerhalb einer Frist von acht Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten*
- und
3. das Baugrundstück oder Teile hiervon nicht ohne die Zustimmung der Ortsgemeinde vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung weiter zu veräußern.

Eine entsprechende Rückkauflassungsvormerkung ist als dingliche Sicherung zu Gunsten der Ortsgemeinde mit Rangvorbehalt der Finanzierungsgrundschuld im Grundbuch einzutragen (Rückabwicklungsrecht bzw. Heimfallrecht). Bei Inanspruchnahme des Rechts auf Rückübertragung trägt der Käufer die anfallenden Kosten. Begonnene und nicht fertiggestellte Aufbauten sind auf Kosten des Käufers zurückzubauen und der Ursprungszustand ist herzustellen, sofern die Ortsgemeinde

bzw. ein von ihr benannter Dritter das Grundstück nicht ausdrücklich im dann gegenwärtigen Zustand übernimmt. Sollte es zu einer Übernahme kommen, erfolgt der Wertausgleich nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung [§§ 812 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)].

Die Gemeinde wird vom Erwerber, zugleich für seine Rechtsnachfolger, unwiderruflich bevollmächtigt, die Rückübertragung an sich selbst vorzunehmen.

Eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird erteilt.

Die Gemeinde verpflichtet sich zur Löschung des Eintrags, wenn das Grundstück mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebaut ist.

* Die in Ziffer 2 genannte Frist berechnet sich mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlage (Abnahme der Baumaßnahme). Das Grundstück kann somit auch unabhängig vom Erwerb erst baulich genutzt werden, wenn die Abnahme erfolgt ist, diese gilt spätestens mit Ablauf des 31.12.2024 als erfolgt. Ferner verpflichtet sich der Käufer, die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstücks während der Bauphase der Erschließungsanlage zu dulden. Das bedeutet, der Verkäufer und dessen Beauftragte haben ein uneingeschränktes Betretungsrecht. Es werden gegebenenfalls Baumaterialien auf den Grundstücken zwischengelagert. Sollten Grundstücke in Anspruch genommen werden, wird der Grundbesitz vom Verkäufer oder dessen Beauftragten spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage in den Ursprungszustand vor Inanspruchnahme versetzt.

IV. Verfahrensablauf

1. Der Vermarktungsbeginn wird im Amtsblatt (Olbrück Rundschau) am **15.11.2023** öffentlich bekannt gemacht. Die Vermarktungsrichtlinien werden parallel auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal eingestellt und auf Wunsch analog ausgehändigt.
2. Neben der schriftlichen Bewerbung durch Brief an die Ortsgemeinde Wehr, z.Hd. Ortsbürgermeisterin Dr. Melanie Hilger, Bachstraße 14, 56653 Wehr, ist auch eine Bewerbung in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse gemeinde@wehr.brohltal.de möglich und ausdrücklich erwünscht (§ 126 BGB). Die Bewerbung ist eigenhändig zu unterschreiben oder mit einer qualifizierten Signatur zu versehen.
Es werden zwei unterschiedliche Bewerbungsformulare bereitgestellt. Diese sind als Anlage 2 beigefügt.
Es wird um die Verwendung des entsprechenden Bewerbungsformulars – je nach Fallkonstellation – gebeten.
Ferner wird verlangt, die Identität durch Vorlage des Personalausweises zu belegen. Die Dokumente sollen stets in Kopie vorgelegt werden. Eine Rücksendung durch die Ortsgemeinde erfolgt nicht.
3. Beginn der Bewerbungsfrist ist der Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt (Ereignisfrist).
Die Bewerbungsfrist endet nach sechs Wochen, folglich am **27.12.2023**, 24.00 Uhr. Die Bewerbung muss zu diesem Zeitpunkt nachweislich bei der Ortsgemeinde eingegangen sein. Für die Einhaltung der Frist kommt es auf den Zugang beim Empfänger an, nicht auf das Absenden der Bewerbung. Die Beweislast trägt der Bewerber. Der Eingang der Bewerbung wird von der Ortsgemeinde schriftlich durch E-Mail oder einfachen Brief unter Mitteilung einer dreistelligen Losnummer bestätigt. Der Bewerber ist vom Zeitpunkt des

Bewerbungsfristendes bis zum Tag der Zuteilung an seinen Antrag gebunden, längstens für zwei Monate. Der notarielle Verlosungstermin wird aller Voraussicht nach am 09.01.2024 stattfinden.

Falsche Angaben der Bewerber führen zum Ausschluss im Vergabeverfahren. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bewerber nach den Kriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtags (27.12.2023) maßgebend.

4. Nach Ablauf der o.g. Bewerbungsfrist wertet die Ortsgemeinde die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen anhand der beschlossenen Kriterien nach dem Vier-Augen-Prinzip aus. Den zugelassenen Bewerbern wird im Anschluss unter notarieller Aufsicht per Losentscheid ein Grundstück zugeteilt. Es wird erbeten, dass die Bewerber mit Abgabe der Bewerbung eine Vorauswahl treffen, damit das Verfahren nicht unnötig erschwert wird.

Die Antragsteller werden daher gebeten, die Grundstücke in eine Prioritätenreihenfolge zu ordnen. Sofern nicht alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in einer Reihung vom Antragsteller aufgeführt sind, geht die Ortsgemeinde davon aus, dass an den übrigen Grundstücken kein Interesse besteht. Sollten keine Grundstücke aufgeführt sein, erfolgt die Zuteilung willkürlich durch die Ortsgemeinde.

5. Nach der Zuteilung der Bauplätze informiert die Verbandsgemeindeverwaltung Brohlthal die Bewerber über das Ergebnis der Vergabesitzung und wird zeitgleich kostenpflichtige notarielle Grundstückskaufverträge von einem durch die Gemeinde bestimmten Notar erstellen lassen. Die Kaufabsichten dürfen nur aus wichtigem Grund aufgegeben werden, ansonsten ist die Zuteilung verbindlich. Die Erwerber erhalten 14 Tage vor dem Beurkundungstermin den jeweiligen Kaufvertrag zur Durchsicht.

Der Inhalt des Kaufvertrags richtet sich nach den in den Richtlinien genannten Bedingungen. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die Vertragsinhalte an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages übernehmen alle Käufer gegenüber der Ortsgemeinde Wehr die obenstehenden Verpflichtungen. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb von vier Wochen, gerechnet ab dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung. Die Eigentumsumschreibung (Auflassung) erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Die Kosten, die mit der notariellen Beurkundung verbunden sind (Notarkosten, Grundbuchamtkosten, Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer. Als Faustformel empfiehlt es sich, hierzu zusätzlich ca. 10 % des Kaufpreises für Grund und Boden einzukalkulieren.

V.

Schlussbestimmungen

1. Die Bebauung richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In dem Altenrath“. Der Bauherr hat das Beibringen und Einhalten erforderlicher behördlicher Genehmigungen zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanunterlagen werden mit Beginn der Bewerbungsfrist auf der Homepage der Verbandsgemeinde Brohltal (www.brohltal-verwaltung.de) unter der Rubrik „Bauen, Wohnen & Umwelt“ -> „Baugebiete“ bereitgestellt.

2. Separate Pläne mit Grenzlängen der einzelnen Bauplätze (Breiten/Tiefen der Grundstücke) werden ebenfalls zeitgleich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Brohltal unter der zuvor genannten Rubrik bereitgestellt.
3. Die Ortsgemeinde verkauft die Grundstücke in dem Zustand, in dem sie sich zum Verkaufszeitpunkt befinden. Eine Sachmängelhaftung ist ausgeschlossen. Die Ortsgemeinde bietet keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft und Nutzungsmöglichkeit des Kaufgegenstandes sowie die Beschaffenheit des Baugrundes.
4. Der Bewerber ist damit einverstanden, dass neben der Verbandsgemeindeverwaltung auch der Gemeinderat der Ortsgemeinde sowie das herangezogene Notariat Kenntnis über die personenbezogenen Daten erlangt (Datenschutz-Grundverordnung). Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei einem Verfahren vor Gericht alle Unterlagen, hierzu gehören auch die persönlichen Angaben und Nachweise der Bewerber, dem Gericht vorgelegt werden müssen. Die Daten aus den Bewerbungsunterlagen dienen dem Vergabeverfahren und der Erstellung der Kaufverträge und werden ausschließlich zu diesem Zweck verarbeitet.

Anlagen: 3

Lageplan, Bewerbungsformulare, Merkblatt

Anlage 1
Lageplan

siehe separate Datei

Anlage 2
Zwei Bewerbungsformulare

siehe separate Dateien

Anlage 3

Merkblatt

1. Der Bebauungsplan sieht eine Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken vor. Die Grundstückskäufer haben die Bepflanzung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans vorzunehmen. Hierauf wird nochmal ausdrücklich hingewiesen.
2. In vereinzelteten Kaufverträgen wird der Hinweis aufgenommen, dass Beleuchtungsmaste der Straßenbeleuchtungseinrichtung hinter dem Bordstein auf den Baugrundstücken vorhanden sind (Duldungspflicht). Ein Lageplan über die Standorte wird als PDF-Datei ebenfalls auf der Homepage bereitgestellt.
3. Im Randbereich der Parzelle Flur 7 Nr. 71/1 befinden sich erdverlegte Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH und der Westconnect GmbH. Es handelt sich um ein 0,4-kV-Kabel (Stromkabel) und ein Breitbandkabel. Die Leitungsrechte sind vertraglich und dinglich durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs gesichert und sind vom Käufer zu übernehmen. Die Wertminderung durch die Leitungsrechte wurde sowohl von Westnetz als auch von Westconnect mit jeweils 150,00 € entschädigt. Diese Beträge werden dem Käufer im Gegenzug zur Übernahme weitergeleitet. Nähere Angaben erhalten Interessenten auf Anfrage bei der Verbandsgemeindeverwaltung Brohltal.
4. Nach Fertigstellung der Gebäude müssen diese katasterlich eingemessen werden. Die hiermit verbundenen Kosten tragen die Erwerber.
5. Der Anschluss des Grundstücks an die kabelführenden Unternehmen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung ist von den Erwerbern zu organisieren und zu bezahlen.
6. Die Energieversorgung ist ebenfalls von den Erwerbern zu organisieren und zu bezahlen.
7. Die Beantragung eventuell notwendiger behördlicher Genehmigungen haben die Erwerber vorzunehmen.