

# **Richtlinien zur Schaffung und Veräußerung gemeindlicher Baugrundstücke in Waldsolms**

**in der Fassung vom 16.02.2005 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung)**

- 1 Zielsetzung**
- 2 Allgemeine Bestimmungen**
- 3 Grundstücksvergabebestimmungen**
- 4 Veröffentlichung**
- 5 Kaufvertrag**
- 6 Grundbuchmäßige Sicherung**
- 7 Schlussbestimmungen**

## **1 - Zielsetzung**

Ziel der Gemeinde Waldsolms ist es, Bauwilligen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Die ausgewiesenen bebauungsfähigen Flächen werden vorrangig an Einwohner/innen der Gemeinde Waldsolms und unter besonderer Berücksichtigung sozialer Kriterien veräußert.

Ein Rechtsanspruch auf Übereignung eines Baugrundstücks gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

## **2 - Allgemeine Bestimmungen**

- 2.1 Als Bauland werden grundsätzlich nur solche Gebiete ausgewiesen, die von der Hessischen Landgesellschaft (HLG) oder der Gemeinde Waldsolms geschlossen aufgekauft werden können.
- 2.2 Der für diese Gebiete maximal anzusetzende Erwerbspreis pro Quadratmeter (§ 2 der Vereinbarung der Gemeinde Waldsolms mit der HLG) wird von der Gemeindevertretung Waldsolms festgesetzt.  
Der Preis für die Baugrundstücke ist in der Regel so festzusetzen, dass sämtliche Kosten der Gemeinde, einschließlich der Aufwendungen für die Erschließungsmaßnahmen, voll gedeckt werden.  
Zu diesen Kosten zählen insbesondere der Ankaufspreis des Baulandes, der notwendigen Ausgleichsflächen, der Flächenbeitrag für öffentliche Einrichtungen, wie Straßen usw. sowie die Vermessungs-, Notariats- und Gerichtskosten und der Zinsendienst.
- 2.3 Es werden nur Baugrundstücke für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses, das überwiegend für den Eigenbedarf bestimmt ist, verkauft.  
Überwiegend eigengenutzt ist ein Wohnhaus, wenn eine Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird.  
Der Gemeinde bleibt es unbenommen, im öffentlichen Interesse Baugrundstücke (z. B. als Tauschgelände für benötigte Grundstücke) zurückzubehalten.
- 2.4 Die Errichtung von Mietgebäuden ist in der Regel ausgeschlossen.  
Hierunter sind Bauobjekte ab drei Wohneinheiten zu verstehen.  
Über Ausnahmen entscheidet die Gemeindevertretung.
- 2.5 Es ist möglich, gemeindliche Baugrundstücke unter Einräumung eines Erbbaurechts zu vergeben.  
Über die Form der Vergabe und über die Höhe des Erbbauzinses entscheidet die Gemeindevertretung.  
Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Bauplatzes unter Einräumung eines Erbbaurechts besteht nicht.

### **3 - Grundstücksvergabebestimmungen**

- 3.1 Die Vergabe der Grundstücke erfolgt vorrangig an einheimische und anteilig an auswärtige Bewerber/Bewerberinnen. Der an auswärtige Bewerber/Bewerberinnen zuteilbare Anteil wird für jedes Baugebiet von der Gemeindevertretung festgelegt.
- 3.2 Um eine vergleichende Bewertung vornehmen zu können, sind alle Bewerber/innen verpflichtet, den diesen Richtlinien beigefügten Fragebogen wahrheitsgemäß zu beantworten.  
Werden falsche oder unvollständige Angaben gemacht, kann der/die Bewerber/in von der Grundstücksvergabe ausgeschlossen werden.  
Mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist von dem/der Käufer/in eine eidesstattliche Versicherung abzugeben, dass die im Fragebogen gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen. Für den Fall, dass bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, kann die Gemeinde vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn falsche oder unvollständige Angaben gemacht worden sind. Nach einer bereits erfolgten Eigentumsübertragung kann die Gemeinde die Rückauflassung verlangen. Sämtliche Kosten trägt der/die Bewerber/in.
- 3.3 Die Bewerber/innen müssen grundsätzlich volljährig sein.
- 3.4.1 Neben den sozialen Kriterien sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:
- Der/die Bewerber/in sollte Einwohner/in von Waldsolms sein und seinen/ihren Lebensmittelpunkt mit erstem Wohnsitz seit mindestens drei Jahren in Waldsolms haben.
  - Auswärtige mit früherem Wohnsitz in Waldsolms, mit familiären Beziehungen zu Waldsolms (Großeltern, Eltern, Geschwister und Kinder) sowie auswärtige Beschäftigte in Waldsolms werden gegenüber Bewerber/innen ohne solche Beziehungen bevorzugt.
  - Bewerber/innen, die selbst oder deren Großeltern, Eltern, Kinder oder Ehegatten/innen Grundstücke in ein Baugebiet einbringen und bislang kein Bauland erhalten haben, werden im Rahmen dieser Bedingungen bei der Grundstücksvergabe bevorzugt berücksichtigt.
- 3.4.2 Bei auswärtigen Bewerbern/Bewerberinnen, die nicht unter 3.4.1 fallen, werden Familien mit Kindern bis 10 Jahre bevorzugt. Im übrigen gilt 3.2.
- 3.5 Die Bereitstellung von Baugrundstücken an einheimische und auswärtige Bewerber/Bewerberinnen wird pro Erschließungsabschnitt von der Gemeindevertretung festgelegt.

### **4 - Veröffentlichung**

- 4.1 Sobald die unter 2.1 und 2.2 genannten Kriterien erfüllt sind, ist das Bauland in den „Waldsolms' Nachrichten“ innerhalb einer angemessenen Frist für die Abgabe von Bewerbungen zum Verkauf anzubieten.  
Alle Bewerber/innen, die sich innerhalb einer festgelegten Frist melden, sind in einer Liste, in der das Eingangsdatum der Meldung zu vermerken ist, zu erfassen.  
Wartelisten für nicht berücksichtigte Bewerber/innen werden nicht geführt.  
Bewerbungen sind für jedes Baugebiet erneut abzugeben.
- 4.2 Im Hinblick auf die unter Ziffer 3 genannten Bewertungsmerkmale ist die Reihenfolge der Listeneintragen für die Grundstücksvergabe nicht entscheidend, es sei denn, dass Bewerber/innen die gleichen sozialen Merkmale aufweisen.
- 4.3 Die nach diesen Richtlinien ausgewählten Bewerber/innen sind aufzufordern, innerhalb eines Monats die Annahme des Kaufangebots rechtsverbindlich zu erklären.
- 4.4 Die Gemeindevertretung setzt die Baulandpreise für einheimische und auswärtige Bewerber/Bewerberinnen fest.

## **5 - Kaufvertrag**

- 5.1 Auf dem Grundstück ist spätestens nach zwei Jahren mit dem Wohnhausneubau zu beginnen. Das Bauwerk ist binnen fünf Jahren bezugsfertig herzustellen. Die Fristen beginnen mit der grundbuchmäßigen Eigentumsübertragung zu laufen. Sie können in begründeten Ausnahmefällen vom Gemeindevorstand verlängert werden.
- 5.2 Bei Nichteinhalten der in 5.1 genannten Fristen kann die Gemeinde Waldsolms die Rückauflassung des Grundstücks verlangen.
- 5.3 Der/Die Käufer/in bekommt im Fall der Rückauflassung den Kaufpreis für das Grundstück unverzinst zurückerstattet.
- 5.4 Der/Die Käufer/in trägt sämtliche mit der Rückauflassung verbundenen Kosten.
- 5.5 Innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss kann die Weiterveräußerung oder Übertragung des bebauten Grundstücks (auch an Familienangehörige) nur mit Zustimmung der Gemeinde Waldsolms erfolgen. Die Differenz zum aktuellen Grundstückspreis (Richtwert laut Gutachterausschuss) wird dann nachgefordert.
- 5.6 Der Grundstückspreis erhöht sich, auch nachträglich, um 50 %, wenn innerhalb von zehn 10 Jahren
  - auf Baugrundstücken ausschließlich Mietobjekte für den privaten Wohnungsmarkt oder Eigentumswohnungen errichtet werden;
  - zur Eigennutzung errichtete Häuser zu Zwecken ohne Eigennutzung umgenutzt werden.
- 5.7 Mit dem Abschluss des Kaufvertrages übernimmt der/die Käufer/in des Grundstücks die Haftung für das Grundstück einschließlich der Haftung für das Vorhandensein der Grenzsteine.
- 5.8 Die Punkte 5.1 bis 5.7 sind als schuldrechtlicher Bestandteil in den Kaufvertrag aufzunehmen.

## **6 - Grundbuchmäßige Sicherung**

- 6.1 Soweit möglich sind die Bestandteile des Kaufvertrages nach Ziffer 5 ebenfalls grundbuchmäßig zu Gunsten der Gemeinde Waldsolms zu sichern.
- 6.2 Sobald der/die Bewerber/in die den Vormerkungen zugrundeliegenden Bedingungen erfüllt hat, erteilt der Gemeindevorstand auf Antrag des/der Eigentümers/in die Löschungsbewilligung für das Grundbuch.
- 6.3 Die Kosten für die grundbuchmäßigen Eintragungen bzw. Löschungen trägt der/die Käufer/in.

## **7 - Schlussbemerkungen**

Die „Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen“ vom 20.10.1992 werden durch das Inkrafttreten dieser Richtlinien aufgehoben.  
Diese Richtlinien treten durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms vom 16.02.2005 in Kraft und gelten für alle zu verkaufenden gemeindeeigenen und von der HLG im Auftrag der Gemeinde zu verkaufenden Baugrundstücke in alten oder neu zu erschließenden Baugebieten und auch für rückgekaufte Baugrundstücke.

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Waldsolms

gez. Leistner

(Bürgermeister)