GEMEINDE KÜRNACH
Landkreis Würzburg

Baugebiet "Schleifweg III"

Richtlinie zur Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kürnach hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2019 folgende Richtlinie für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken im Baugebiet „Schleifweg III" beschlossen.

Die Vergabe der gemeindlichen Wohnbaugrundstücke im Gebiet „Schleifweg III" erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Richtlinie, um ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren für die Bauplatzauswahl, den Verkauf und die Zuteilung von Grundstücken in der Gemeinde Kürnach sicherzustellen.

1. Vorbemerkungen

Für die Bereitstellung von Eigenheimbaugebieten entwickelt die Gemeinde Kürnach bedarfsgerecht neue Wohngebiete. Das Baugebiet „Schleifweg III" mit dem entsprechenden Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Erschließung und soll im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden. Daher erfolgt im Rahmen dieser Richtlinie die Baugrundstücksvergabe.

Es können sich bauwillige Interessenten aus Kürnach aber auch außerhalb von Kürnach auf Baugrundstücke im Baugebiet „Schleifweg III" bewerben.

Der Gemeinderat hat den Preis der gemeindlichen Baugrundstücke marktüblich festgelegt. Die Bewerber können die Baugrundstücke zum vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.05.2019 festgesetzten Preis von 309 €/qm (inkl. Erschließungsbeitrages gem. §§ 127 ff BauGB, Beiträgen für die Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung gemäß KAG und der Kostenerstattung zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB) unter Berücksichtigung dieser Richtlinie erwerben.

2. Verkauf von Baugrundstücken

Die Gemeinde Kürnach verkauft im Baugebiet „Schleifweg III" 34 Baugrundstücke.

Die Vergabe dieser Baugrundstücke wird in einem Losverfahren durchgeführt.

Zugelassen zu diesem Losverfahren werden einheimische und auswärtige Bewerber nach folgender Verteilung: Von den 34 zu veräußernden Baugrundstücken werden 24 Baugrundstücke an einheimische Bewerber und 10 Baugrundstücke an auswärtige Bewerber verlost.

Als Einheimisch gilt, wer am 08.11.2018 (Tag des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Schleifweg III") seinen Erst- bzw. Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kürnach hatte. Zudem gilt als Einheimisch, wer seinen Erst- bzw. Hauptwohnsitz mindestens fünf Jahre in der Gemeinde Kürnach begründet hatte. Bei gemeinsamen Bewerbungen (Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Partnerschaften in dauernder häuslicher Gemeinschaft) gilt als einheimisch, wenn einer der Partner diese Kriterien erfüllt.

Die Baugrundstücke werden nur für den selbst genutzten Wohnbedarf verkauft.

Für die Vergabe eines Bauplatzes werden nur volljährige, natürliche Personen zugelassen.

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinie ist jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist.

Es können max. zwei volljährige Personen, die künftig gemeinsam im Gebäude wohnen, eine gemeinsame Bewerbung abgeben. Bei gemeinsamer Antragstellung werden im Falle einer Zuteilung beide Bewerber Vertragspartner der Gemeinde Kürnach. Beide Bewerber werden dann notariell als Grundstückseigentümer beurkundet. Gemeinschaftliche Bewerbungen werden als eine Bewerbung behandelt.

Es ist nicht möglich, im Nachgang des Vergabeverfahrens nur einen Bewerber oder andere Bewerber als Käufer aufnehmen zu lassen.

Bewerber, die bereits selbst genutztes Wohneigentum oder Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde Kürnach besitzen, werden im Vorfeld von der Verlosung ausgeschlossen.

3. Verlosung der Baugrundstücke

Die Verlosung der Baugrundstücke erfolgt in zwei Stufen.

Vor Beginn der Bewerbungsfrist werden in der ersten Stufe des Verlosungsverfahrens die zu veräußernden 34 Baugrundstücke in einer öffentlichen Verlosung, die von einem Notar durchgeführt wird, den Kategorien „Einheimisch" (24 Baugrundstücke = 70 %) und „Auswärtig" (10 Baugrundstücke = 30 %) zugelost.

Ein Plan, auf dem die Baugrundstücke entsprechend ihrer Kategorie gekennzeichnet sind, wird danach den Ausschreibungsunterlagen beigefügt.

Ehepartner, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Partnerschaften in dauernder häuslicher Gemeinschaft, hierbei ist der gleiche Wohnsitz maßgeblich, können sich auf maximal sechs Baugrundstücke ihrer Kategorie, Einzelpersonen auf maximal drei Baugrundstücke ihrer Kategorie bewerben. Werden von einem Bewerber mehr Bewerbungen als maximal möglich abgegeben, kommen die Bewerbungen auf die einzelnen Baugrundstücke in der Reihenfolge ihrer Nennung in der Bewerbung bis zur maximalen Bewerbungszahl zur Verlosung.

Je Bewerber ist der Erwerb nur eines Baugrundstücks möglich.

In der zweiten Stufe des Verlosungsverfahrens werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist in einer weiteren öffentlichen Verlosung, die von einem Notar durchgeführt wird, die einzelnen Baugrundstücke zwischen den Bewerbern auf die jeweiligen Baugrundstücke verlost. Hierbei wird je Baugrundstück die Reihenfolge der darauf bewerbenden Erwerber gelost. Die Vergabe der jeweiligen Baugrundstücke erfolgt dann anhand dieser gelosten Reihenfolge.

Wird ein Bewerber auf Rang 1 eines Baugrundstückes gelost, so wird er für alle weiteren Zulosungen ab Rang 2 gestrichen.

Wird ein Bewerber bei mehreren Baugrundstücken auf Rang 1 der Erwerberreihenfolge gelost, muss er innerhalb einer Woche ab der Verlosung schriftlich mitteilen, für welches Baugrundstück er sich entschieden hat.

Tritt ein Bewerber vom Recht auf Erwerb zurück, erhält der in der Rangfolge für das Baugrundstück folgende berechtigte Bewerber das Recht auf Erwerb. Die beiden vorhergehenden Absätze gelten entsprechend.

Der Kaufvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch sechs Wochen nach der Grundstücksvergabe. Kommt die Beurkundung nicht innerhalb dieser Frist zu Stande oder kann der Bewerber bei Festsetzung des Termins für den notariellen Kaufvertrag keine gesicherte Finanzierung für das Baugrundstück und die nachfolgende Bebauung nachweisen, wird er vom Zuschlag ausgeschlossen. Die Vergabe erfolgt dann an den in der Reihenfolge für das Baugrundstück nächsten Bewerber.

Bei der zweiten Stufe der Verlosung ist die Anwesenheit des Bewerbers oder einer von ihr/ihm bevollmächtigten Person erforderlich. Die Einladung sowie ein amtlicher Lichtbildausweis des Bewerbers oder der von ihm bevollmächtigten Person sind zum Verlosungstermin mitzubringen. Darüber hinaus benötigen Bevollmächtigte eine schriftliche Vollmacht des Bewerbers.

4. BEWERBUNGSVERFAHREN

Nach Veröffentlichung des Verkaufsangebots im Amtskasten, im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kürnach, auf der Homepage der Gemeinde Kürnach unter www.kuernach.de und einem entsprechenden Verweis auf die gemeindliche Homepage in der Mainpost, Würzburg, haben Interessenten für eines der zur Vergabe anstehenden gemeindeeigenen Grundstücke bis zum 23. September 2019 die Möglichkeit sich um ein Grundstück ihrer Kategorie zu bewerben. Die entsprechenden Bewerbungsformulare werden auf der Homepage der Gemeinde Kürnach veröffentlicht oder sind auf der Gemeindeverwaltung erhältlich. Darüber hinaus werden die bisherigen auf einer Liste geführten Interessenten rechtzeitig seitens der Gemeinde über die Bewerbungsfristen informiert. Eine formgerechte Bewerbung dieser Interessenten ist notwendig.

Bewerbungen um ein Baugrundstück müssen der Gemeinde Kürnach, Kirchberg 15, 97273 Kürnach bis 23. September 2019, 19:00 Uhr schriftlich zugegangen sein.

Mit Ablauf der Bewerbungsfrist wird die Vergabe der Bauplätze unter Anwendung der Vergaberichtlinien erfolgen.

5. Pflichten der Erwerber eines Baugrundstücks

Die nachfolgend aufgeführten Pflichten werden in die späteren notariellen Verkaufsurkunden übernommen.

Bauverpflichtung:

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Kürnach, das Vertragsobjekt innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tage der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, mit einem Wohngebäude zu bebauen und vor Erfüllung dieser Bauverpflichtung das Vertragsobjekt weder ganz noch teilweise zu veräußern, es sei denn an Abkömmlinge in gerader Linie oder an einen Ehegatten oder an einen Miteigentümer, wenn diese in die Verpflichtung eintreten. Falls innerhalb der genannten Frist nicht mindestens ein geschlossener Wohnhausrohbau mit Dacheindeckung und Entwässerung sowie den Fenstern und Außentüreneinbau errichtet ist, ist die Gemeinde Kürnach berechtigt, das Vertragsobjekt lastenfrei - ausgenommen nachbarrechtlicher Belastungen, die aufgrund des Bebauungsplanes eingetragen wurden - zu erwerben. In diesem Fall sind dem Erwerber der bezahlte Kaufpreis, eventuell zusätzlich gezahlte Anlieger- und Erschließungskosten sowie der Wert der Bauaufwendungen, mit Ausnahme von Erdarbeiten, Planungs-, Genehmigungs-, Erwerbskosten und Steuern, ohne Beilage von Zinsen, zu erstatten, wenn der Erwerbsberechtigte die Baulichkeiten übernimmt. Der Erwerbsberechtigte behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Beseitigung der Baulichkeiten auf Kosten des Erwerbsverpflichteten zu verlangen, falls eine Übernahme der ausgeführten Baulichkeiten nicht zumutbar ist. Soweit über den Wert der Bauaufwendungen keine Einigung erzielt wird, ist dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss festzustellen. Die Kosten des Gutachtens sind vom Erwerber zu tragen. Die Kosten und Steuern der Übertragung im Zusammenhang mit der Ausübung des Erwerbsrechtes gehen zu Lasten des Erwerbers.

Eigennutzungsverpflichtung / Verkauf des Grundstücks

Der Erwerber des Baugrundstückes verpflichtet sich zur Eigennutzung, das zu errichtende Wohnhaus unmittelbar nach Bezugsfertigkeit zu beziehen und darin mindestens fünf Jahre lang ununterbrochen den Erst- und Hauptwohnsitz zu behalten.

Der Verkauf des unbebauten aber auch des bebauten Grundstückes mit Ausnahme an Eltern, Ehegatten oder Kinder des Erwerbers, wenn der Erwerber aus nachvollziehbaren Gründen das Grundstück / Gebäude nicht selbst nutzen kann, sowie eine Vermietung des errichteten Wohnbauobjektes vor Ablauf der fünfjährigen Eigennutzungsverpflichtung mit Ausnahme in einer untergeordneten Mietwohnung (Mietwohnung maximal 50 % der Gesamtwohnfläche) bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Kürnach.

6. Regelungen bei Falschangaben im Rahmen der Bewerbung

Bei nachweislichen Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung wird die Bauplatzbewerbung nicht weiter berücksichtigt. Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung gemacht wurden, so kann die Gemeinde Kürnach

- eine Vertragsstrafe fordern
- die Rückübertragung des Grundstückes verlangen
- eine strafrechtliche Verfolgung einleiten.

Entsprechende Regelungen werden im Notarvertrag aufgenommen.

7. Härtefallregelung

In besonderen Härtefällen wie z. B. schwere Krankheit, Scheidung, kann im Einzelfall von den Regelungen abgewichen werden. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

8. Rechtliche Hinweise

Diese Bauplatzvergaberichtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche und hat keine Rechtswirkung nach außen. Ein Rechtsanspruch auf eine Baugrundstücksvergabe oder auf Erwerb eines bestimmten Grundstückes besteht nicht. Die Gemeinde Kürnach behält sich in jedem Fall vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Kürnach und den einzelnen Bauplatzerwerbern sowie die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat.

9. Datenschutzhinweis

In den Bewerbungsunterlagen ist auf die datenschutzrechtlichen Belange nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hinzuweisen.

Kürnach, 26.07.2019

Gemeinde Kürnach

Thomas Eberth
1. Bürgermeister