



Gemeinde Fuldabrück

Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser in dem Baugebiet „Südliche Schulstraße“ der Gemeinde Fuldabrück, OT Dennhausen/Dittershausen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2020 nachstehende Richtlinie beschlossen, welche die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.09.2021 geändert hat.

(Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit sind alle Bezeichnungen nur in der männlichen Form angegeben. Selbstverständlich sind aber alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen)

1. Angebotsform der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser im Neubaugebiet „Südliche Schulstraße“, werden in den Fuldabrücker Nachrichten und über das gemeindliche Internetportal www.fuldabrueck.de zum Kauf angeboten. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt unter Anwendung dieser Richtlinien. Über die Anzahl der zu vergebenden Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhaushausgrundstücke wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
- (2) Die nach Absatz 1 zum Kauf angebotenen, jedoch nicht verkauften oder zurückgegebenen Baugrundstücke werden erneut gemäß Absatz 1 zum Kauf angeboten oder vergeben.

2. Interessenbekundung zum Erwerb

- (1) Die Verwaltung führt eine allgemeine Interessentenliste. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei bis zum **31.03.2021** in diese Liste eintragen zu lassen (Interessenbekundung).
- (2) Interessenten, die aufgrund einer Interessenbekundung bei der Verwaltung registriert sind, werden über den Zeitpunkt der anstehenden Vergabe (Stichtag) schriftlich (Briefpost oder E-Mail) informiert und somit in die Lage versetzt, sich zu einem von der Gemeinde angegebenen Stichtag um die angebotenen Baugrundstücke zu bewerben.

3. Bewerbung

- (1) Volljährige natürliche und juristische Personen können sich um ein Grundstück bewerben. Bei künftig in dem Haus zusammenlebenden natürlichen Personen, darf nur eine Person eine Bewerbung einreichen. Juristische Personen können sich nur als Investoren für Grundstücke für Reihenhäuser bewerben.
- (2) Für die Bewerbung gilt eine Bewerbungsfrist, die mit den zum Kauf angebotenen Baugrundstücken angegeben wird.
- (3) Bewerbungen um ein Baugrundstück sind erst nach Aufforderung im Rathaus schriftlich unter Verwendung des Bewerbungsbogens sowie unter Beachtung des Bewerbungsstichtages einzureichen. Eventuell erforderliche Nachweise sind innerhalb der Bewerbungsfrist einzureichen. Die Richtigkeit der im Bewerbungsbogen getätigten Angaben wird mit der eigenen Unterschrift bestätigt. Bei fehlerhaften und falschen Angaben schließt sich der Bewerber von der Vergabe in dem betreffenden Baugebiet aus.

4. Vergabekriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser erfolgt unter Anwendung des nachstehenden Punktesystems. Die Kriterien müssen zum Ende der Bewerbungsfrist zutreffen.

1.	Wohnsitz	Punkt/e	Max. Punkte
	Ist der Bewerber seit mehr als 2 Jahren mit seinem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Fuldabrück gemeldet, bzw. hat er diese Bedingung bereits in der Vergangenheit erfüllt. (Stichtag ist der 01.01.2022)	1 (ab 2 Jahre) 2 (ab 5 Jahre) 3 (ab 10 Jahre)	3
2.	Arbeitsort*		
	Ist die Gemeinde Fuldabrück seit mehr als 5 Jahren Arbeitsort von dem Bewerber (Nur wenn Ziffer 1 keine Anwendung findet; Stichtag ist der 01.01.2022)	1	1
3.	Kinder		
	Im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldete Kinder, die auch künftig mit dem Erwerber/der Erwerberin eine Haushaltsgemeinschaft bilden, werden wie folgt berücksichtigt: <ul style="list-style-type: none">• Kinder unter 18 Jahre, je Kind	1	2
4.	Besondere Engagement*		
	Übt der Bewerber seit mindestens 2 Jahren aktiv ein Ehrenamt innerhalb eines im Vereinsregister eingetragenen Fuldabrücker Vereins oder einer in der Gemeinde	1 (ab 2 Jahre) 2	3

	ansässigen oder tätigen allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs- und Rettungsdienst, Politik, Kirche u.a. mit einem jährlichen Zeitaufwand von mindestens 50 Stunden pro Jahr aus (Stichtag 01.01.2022)	(ab 5 Jahre) 3 (ab 10 Jahre)	
	Eigentum**		
5.	Hat der Bewerber (oder Familienangehörige, die mit dem Bewerber das auf dem Grundstück fertigzustellende Wohnhaus bewohnen werden) bereits ein bebautes oder baureifes Wohngrundstück im Gemeindebiet	- 3	- 3
6.	Hat der Bewerber (oder Familienangehörige, die mit dem Bewerber das auf dem Grundstück fertigzustellende Wohnhaus bewohnen werden) bereits eine Eigentumswohnung im Gemeindegebiet	- 1	- 1

- * Es sind Nachweise beizufügen (z. B. Bescheinigung des Arbeitgebers, Bescheinigung des Vereins bzw. allgemein anerkannten Organisation)
- ** Wenn aufgrund von Schwerbehinderung (i. S. des Schwerbehindertenrechts nach Sozialgesetzbuch IX mit einem Grad der Behinderung ab 70 oder Pflegebedürftigkeit (i. S. des Pflegeversicherungsgesetzes bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3 ein Neubau geplant ist, wird auf den Abzug wegen bestehenden Eigentums verzichtet werden.

Darüber hinaus sind folgende Angaben zu machen:

1.	Soll die Baumaßnahme im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden?	ja	nein
2.	Ist die Nutzung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren, Erdwärme) vorgesehen? Wenn JA, welche _____	ja	nein
3.	Soll das Gebäude als Passivhaus errichtet werden?	ja	nein

5. Vergabeverfahren

- (1) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die erreichten Punkte der einzelnen Bewerber durch die Verwaltung ermittelt und vom Gemeindevorstand

festgestellt. Anschließend werden die Bewerber schriftlich zu einem öffentlichen Vergabetermin eingeladen. Dabei werden zunächst so viele Bewerber eingeladen, wie Grundstücke zu vergeben sind. Sollten die Bewerber am Tag der öffentlichen Vergabe verhindert sein, so besteht die Möglichkeit einen Vertreter zu benennen, der im Namen des Bewerbers eine Auswahl des Grundstücks treffen kann. Eine schriftliche Vollmacht ist spätestens im Vergabetermin vorzulegen.

- (2) Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl haben als erstes die Möglichkeit, ein Baugrundstück auszuwählen. Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, kann der Gemeindevorstand eine Reihenfolge festlegen bzw. eine Losentscheidung über die Reihenfolge herbeiführen.
- (3) Darüber hinaus wird der Gemeindevorstand bei der Vergabe von Einfamilienhaus-/Mehrfamilienhausbaugrundstücken in besonders begründeten Fällen und bei der Vergabe von Reihenhaushausgrundstücken an Investoren grundsätzlich ermächtigt, ohne Anwendung der vorgenannten Kriterien die Grundstücke zu vergeben.
- (4) Kommt nach der Vergabe des Grundstücks eine Beurkundung des Kaufvertrags nicht zustande, gilt Nr. 1 Absatz 2.

6. Pflichten der Erwerber

- (1) Der notarielle Grundstückskaufvertrag ist baldmöglichst, spätestens jedoch innerhalb von zwei Monaten nach der Grundstückszuteilung abzuschließen.
- (2) Der Erwerber eines Baugrundstückes hat sich in dem Notarkaufvertrag zu verpflichten, dass er innerhalb einer Frist von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Beurkundung, mit dem Bau beginnt. Die Fertigstellung des Baus hat innerhalb von vier Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu erfolgen. Zum Nachweis hierfür ist die Baufertigstellungsanzeige vorzulegen.
- (3) Der Erwerber darf das Baugrundstück vor dessen Bebauung mit einem bezugsfertigen Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus/Reihnhaus nur mit Zustimmung der Gemeinde verkaufen, verschenken, noch sonst wie veräußern. Dieses Veräußerungsverbot gilt nicht im Falle des Todes des Erwerbers für dessen Erben, sowie im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Erwerbers.
- (4) Der Erwerber eines Grundstücks für ein Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus verpflichtet sich, dass zu errichtende Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus unmittelbar nach dessen Bezugsfertigkeit zu beziehen und muss darin mindestens drei Jahre lang ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz behalten.
- (5) Verletzt der Erwerber eine der vorgenannten Pflichten oder hat der Erwerber falsche Angaben in seiner Bewerbung gemacht, die zur Vergabe des Baugrundstückes an ihn geführt haben, hat er der Gemeinde Fulda eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Grundstückskaufpreises zu zahlen.

- (6) Es ist vorgesehen, dass Baugebiet mit Nahwärme zu versorgen. In diesem Fall hat der Erwerber sich in dem Notarkaufvertrag zu verpflichten, sich an das Nahwärmenetz anzuschließen.
- (7) Dem Erwerber ist bewusst, dass sich im nördlichen Bereich des Baugebietes ein Sport- und Spielplatz sowie ein Handballkleinspielfeld sowie im südlichen Bereich das Feuerwehrhaus befindet und das davon ausgehende Geräuschemissionen zu dulden sind.

7. Recht auf Rückauflassung

- (1) Ist ein Baugrundstück nicht innerhalb der in Nr. 5 Abs. 2 genannten Frist mit einem bezugsfertigen Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus/Reihenhaus bebaut, ist die Gemeinde Fuldabrück berechtigt, die Rückauflassung zu verlangen und durchzuführen. Zur Sicherung dieses Rückauflassungsanspruchs ist in dem notariellen Grundstückskaufvertrag eine Rückauflassungsvormerkung zu vereinbaren und in das Grundbuch einzutragen.
- (2) Im Falle einer Rückauflassung werden pauschalierte Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des Grundstückskaufpreises bei der Kaufpreisrückzahlung in Abzug gebracht, die an die Gemeinde Fuldabrück zu entrichten sind. Auch dies ist in den notariellen Grundstückskaufvertrag mit aufzunehmen.

9. Kaufpreis

Der Kaufpreis wird gesondert festgesetzt und besteht aus dem Grundstückspreis sowie den Erschließungs-, Kostenerstattungs-, Abwasser- und Wasserbeiträgen. Der Kaufpreis ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung in einer Summe zu zahlen. Die Nebenkosten des Kaufvertrages und die Grunderwerbsteuer sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Erwerber zu tragen.

8. Rechtsanspruch

Die Bewerber haben keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinie und deren Änderung tritt nach Beschlussfassung in Kraft.

Fuldabrück, 10.12.2020 und 23.09.2021

Dieter Lengemann
Bürgermeister