Richtlinien der Stadt Herrenberg für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken

Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat am 18. Mai 2010 folgende Richtlinien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken in Neubaugebieten beschlossen:

1. Verkauf von Wohnbaugrundstücken

Die Stadt Herrenberg verkauft Wohnbaugrundstücke für Einzel- und/oder Doppelhausbebauung in neuen Baugebieten an Bauwillige, welche beabsichtigen, ein Wohngebäude zur überwiegenden Eigennutzung zu errichten.

Hierzu werden die vom Gemeinderat jeweils zum Verkauf bestimmten Grundstücke ausgeschrieben. Interessenten können sich laufend um den Erwerb eines städtischen Baugrundstücks bewerben. Über die jeweils zu den Bewerbungsstichtagen vorliegenden Anträge wird nach Maßgabe dieser Richtlinien entschieden.

Anbietern von schlüsselfertigen Lösungen, Ausbauhäusern, Systemhäusern usw. sowohl für Doppelhäuser als auch für Einzelhäuser kann auf schriftlichen Antrag und nach Freigabe durch die Stadtverwaltung die Möglichkeit eingeräumt werden, die ausgeschriebenen Grundstücke unter Hinweis auf die städtischen Vergabebedingungen und Fördermöglichkeiten auf eigenes Risiko und ohne Bindung oder Provisionsverpflichtung der Stadt Herrenberg zu bewerben und Kaufinteressenten zu benennen. Dem Antrag sind Referenzen und Angaben zur Bonität und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beizufügen. Kaufinteressenten, welche auf diesem Vertriebsweg benannt werden, werden hinsichtlich Rangfolge und Förderung den Bewerbern gleichgestellt, welche sich direkt bei der Stadt Herrenberg bewerben. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt grundsätzlich direkt an den jeweiligen Bewerber.

Grundstücke für Doppelhausbebauung werden nur verkauft, wenn eine einheitliche Bebauung beider Doppelhaushälften in baulicher und zeitlicher Hinsicht gewährleistet ist. Liegen keine konkurrierenden Bewerbungen von Eigennutzern vor, können sie auch an Bauträger verkauft werden, welche sich verpflichten, die Häuser unter Beachtung der städtischen Vergaberichtlinien zu vermarkten.

2. Bewerberkreis

Die Ausschreibung richtet sich in erster Linie an Bauinteressenten, welche in Herrenberg wohnen oder arbeiten. Bewerber, welche nicht in Herrenberg wohnen oder arbeiten, können ein Baugrundstück von der Stadt Herrenberg erwerben, wenn nach Berücksichtigung aller Herrenberger Interessenten zum jeweiligen Verkaufsstichtag noch Grundstücke zur Verfügung stehen.

3. Bewerberauswahlkriterien

3.1 Rangfolgen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden an die zum jeweiligen Bewerbungsstichtag vorliegenden Bewerber nach folgenden Kriterien und Rangfolgen verkauft.

1. Rangfolge : **Bewerber mit Kind(ern),**
die seit mindestens 2 Jahren in Herrenberg wohnen oder arbeiten und noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen.

2. Rangfolge : **Junge kinderlose Haushalte,**[1]
wenn mindestens ein Haushaltsmitglied seit mindestens 2 Jahren in Herrenberg wohnt oder arbeitet und der Haushalt noch über kein bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügt.

3. Rangfolge : **Bewerber mit Kind(ern)**
die in Herrenberg wohnen oder arbeiten.

4. Rangfolge: **Auswärtige Bewerber mit Kind(ern),**
wobei Bewerber, welche noch über kein Wohneigentum bzw. über nicht ausreichendes Wohneigentum verfügen, Vorrang vor anderen Bewerbern haben.

5. Rangfolge : **Bewerber die in Herrenberg wohnen oder arbeiten**

6. Rangfolge : **Auswärtige Bewerber**

Als Bewerber der 1. bis 3. und 5. Rangfolge gelten auch entsprechende Erwerbsinteressenten, welche vor nicht mehr als 10 Jahren aus Herrenberg weggezogen sind und vor ihrem Wegzug mindestens 10 Jahre in Herrenberg gewohnt haben.

3. 2 Vorhandenes Wohneigentum

Als vorhandenes Wohneigentum gilt eine Eigentumswohnung, ein Wohngebäude oder gemischt genutztes Gebäude sowie ein Baugrundstück für solche Zwecke.

Vorhandenes Wohneigentum gilt dann als ausreichend, wenn die nach den Wohnraumförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg maßgeblichen Wohnflächenobergrenzen überschritten sind. Danach gilt für einen 4-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 90 qm als angemessen. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 10 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern.

---

[1] Kein Haushaltsmitglied älter als *45 Jahre*

3.3 Bewerberüberhang und Mehrfachbewerbungen für bestimmte Grundstücke

Sofern im Rahmen einer Bauplatzvergaberunde mehr Bewerbungen von Herrenberger Bewerbern (Wohnort, Arbeitsplatz) eingehen als Baugrundstücke zur Verfügung stehen, haben innerhalb der jeweiligen Rangfolgegruppe Bewerber aus dem Teilort, in welchem das Baugrundstück liegt, Vorrang vor anderen Bewerbern. Innerhalb der Rangfolgegruppen 1, 3 und 4 erhalten Bewerber mit einer höheren Kinderzahl Vorrang vor Bewerbern mit einer niedrigeren Kinderzahl. Bei dann noch vorliegenden Überhangbewerbungen entscheidet das Los.

Bewerber, welche alle anderen Kriterien erfüllen und der Stadt Herrenberg zusätzlich verwertbare Tauschgrundstücke anbieten, erhalten innerhalb ihrer Rangfolgegruppe Vorrang.

Bei Mehrfachbewerbungen gleicher Rangfolge für ein bestimmtes Grundstück wird die Reihenfolge, nach welcher die Bewerber ihr Grundstück auswählen ebenfalls durch Losentscheid festgelegt.

4. Verkaufspreis, Preisermäßigung

Die Verkaufspreise für städtische Baugrundstücke können gegenüber dem Verkehrswert entsprechend den nachfolgend in Ziff. 4.1 bis 4.3 dargestellten Regeln ermäßigt werden.

Die Preisermäßigungen gelten bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen kumulativ wenn durch sie ein Mindestpreis von 255 €/m² für eine Grundstücksfläche von maximal 350 m² nicht unterschritten wird.

Gegebenenfalls ist der Mindestpreis von 255 €/m² zu bezahlen. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 350 m² ist für die übersteigende Fläche der Verkehrswert zu entrichten.

Jeder Grundstückserwerber kann die städtischen Preisermäßigungen nur für einen Erwerb in Anspruch nehmen.

4.1 Grundermäßigung für Kinder

Alle Erwerber eines städtischen Grundstücks erhalten eine Ermäßigung von jeweils 3.000 € für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

Dies gilt auch, wenn innerhalb von 6 Jahren nach Erwerb des Grundstücks ein (weiteres) Kind hinzukommt. In diesen Fällen wird die Preisermäßigung nach der Geburt (oder auch Adoption) des (weiteren) Kindes ausbezahlt.

4.2 Preisermäßigung für verbesserte Energieeffizienz

Alle Erwerber eines städtischen Baugrundstücks können eine Preisermäßigung von 5.000 € erhalten, wenn das geplante Gebäude den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 oder den Passivhausstandard einhält.

Die bedeutet, dass der Jahresprimärenergiebedarf maximal 70 % und der Transmissionswärmeverlust maximal 85 % der nach der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) maßgeblichen Werte betragen dürfen bzw. das Gebäude als Passivhaus nach den einschlägigen Normen realisiert wird.

Der in Ziff. 4. genannte Mindestpreis wird um den Betrag von 5.000 € erhöht, wenn die Voraussetzungen für diese Preisermäßigung nicht erfüllt werden.

4.3 Einkommensabhängige Zusatzermäßigung für Herrenberger Familien

Die Verkaufspreise für städtische Wohnbaugrundstücke werden ggf. zusätzlich zu den Ermäßigungen nach Ziff. 4.1 und Ziff. 4.2 für die Bewerber der

1. und 2. Rangfolge

unter Berücksichtigung ihrer Einkommensverhältnisse gegenüber dem vom Gemeinderat festgelegten Verkehrswert wie folgt ermäßigt:

Einkommensgruppe		**Preisermäßigung gegenüber dem Verkehrswert**	
	§ 10 Abs. 3 LWoFG Bruttoeinkommen	maximal verbilligte Grundstücksgröße	Preisermäßigung um maximal
I	bis zu -20 %	350 m^2	30 %
II	bis zu -10 %	350 m^2	20 %
III	bis zu +10 %	350 m^2	10 %
IV	über +10 %	keine Zusatzermäßigung	

Die Zusatzermäßigung wird den Bewerbern der 1. und 2. Rangfolge deren Einkommen die o. g. Einkommensgrenzen nicht übersteigt für eine Grundstücksgröße bis zu maximal 350 qm eingeräumt. Evtl. übersteigende Flächen sind mit dem Verkehrswert zu bezahlen.

4.4 Ergänzende Förderrichtlinien

Hinsichtlich Fördervoraussetzungen, Förderausschlüssen, Einkommensermittlung und Begriffsbestimmungen gelten ergänzend die Vorschriften der §§ 4, 10, 11 und 12 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) sowie der entsprechenden Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum jeweils letzten Landeswohnraumförderungsprogramm des Landes Baden Württemberg soweit diese sich auf die Eigentumsförderung beziehen.

Für den Nachweis der Einhaltung der Energieeffizienz-Standards gelten die einschlägigen Richtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

5. Weitere Verkaufsbedingungen

5.1 Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht

Für den Fall, dass das Grundstück nicht innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Vertragsabschluß mit einem Wohngebäude bezugsfertig überbaut ist, behält sich die Stadt Herrenberg das Wiederkaufsrecht vor. Dasselbe gilt, wenn das Grundstück vor Bebauung veräußert werden sollte. Das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht wird im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

5.2 Nachzahlungsverpflichtung

Für den Fall, dass das Grundstück nach Bebauung innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Vertragsabschluss veräußert wird oder die Hauptwohnung im Gebäude innerhalb dieser Frist nicht mehr vom Erwerber genutzt wird, wird eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe der eingeräumten Preisermäßigung nach Ziff. 4.1 und 4.3 begründet. Die Dauer der bis zu diesem Zeitpunkt eingehaltenen Eigennutzung wird dabei anteilig berücksichtigt. Diese Nachzahlungsverpflichtung gilt nicht bei einem Verkauf oder der Nutzungsüberlassung an Personen innerhalb der Familie des Erwerbers (Ehegatten, Kinder), sofern diese die Vergabekriterien (kein anderes Wohneigentum, Einkommensgrenzen) erfüllen.

Für den Fall, dass einen Ermäßigung nach Ziff. 4.2 eingeräumt wurde und die Einhaltung des entsprechenden Energiestandards nicht innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Gebäudes nachgewiesen wird, wird eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe des entsprechenden Preisnachlasses begründet.

Zur grundbuchrechtlichen Sicherstellung dieser Nachzahlungsverpflichtungen wird eine Grundschuld in Höhe der Preisermäßigung mit 8 % Jahreszinsen im Grundbuch eingetragen.

6. Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Stadt Herrenberg behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Herrenberg und den einzelnen Bauplatzerwerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

Stand: 19.05.2010