

Richtlinie für die Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „Fünf Morgen“

– Ortsgemeinde Löff –

Präambel

Die Ortsgemeinde Löff 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. 60 Bauwilligen aufweist. Dem Gemeinderat ist es wichtig, die Bauplatzvermarktung bedingt zu steuern und sorgfältig und verantwortungsbewusst mit der knappen Ressource umzugehen.

Der Verkauf der 6 zur Verfügung stehenden Bauplätze, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, erfolgt in der Ortsgemeinde Löff nach der vom Gemeinderat am 20.06.2023 beschlossenen Vermarktungsmethode und den vom Gemeinderat am 19.09.2024 beschlossenen Rahmenbedingungen/ Zuteilungsvoraussetzungen zum Bewerbungsverfahren. Die Richtlinien beinhalten Anlagen (Lageplan, Bewerbungsf formular, Merkblatt). Die Bauplätze, die zum Verkauf stehen, sind aus dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan ersichtlich und mit einer fortlaufenden Nummer beziffert.

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 darauf hingewiesen, 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 von Baugrundstücken ist nicht vorgesehen. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.09.2024 den Gesamtkaufpreis festgelegt.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 220 €/m². Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|-------------------------|
| a) Grund und Boden: | 171,00 €/m ² |
| b) Ablöse Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB: | 45,00 €/ m ² |
| c) Ablöse Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB: | 4,00 €/m ² |

Die unter b) und c) genannten Ablösungen der öffentlichen Abgaben werden auf Grund des Beschlusses des Ortsgemeinderates Löff vom 19.09.2024 im Kaufvertrag vereinbart. Die Ablöseswirkung tritt mit Zahlung des Gesamtkaufpreises ein. Den Ablösesätzen liegt eine Kalkulation nach den Bestimmungen der jeweiligen Abgabensatzungen zu Grunde.

Zusätzlich zum Gesamtkaufpreis kann eine Kostenerstattung von 900,00 € netto zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer (7%) in Höhe von 63,00 €, insgesamt 963,00 € brutto, für die Vorverlegung der Wasserhausanschlüsse, auf Grund einer Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Löff und dem Wasserversorgungsträger, anfallen. Diese ist zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen, sofern bis zum Kaufvertragsabschluss eine Rechnungstellung seitens des Wasserversorgungsträger an die Ortsgemeinde Löff erfolgt ist. Der Betrag wird gesondert im Kaufvertrag ausgewiesen.

Nicht enthalten im Gesamtpreis sind insbesondere:

- a) Die Beiträge nach KAG für die Herstellung von Abwasserbeseitigungsanlagen des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel. In die Kaufverträge werden entsprechende Übernahmeerklärungen der Käufer aufgenommen.
- b) Beiträge nach KAG bzw. Baukostenzuschüsse für die Wasserversorgungseinrichtungen des Zweckverbands Rhein-Hunsrück Wasser. In die Kaufverträge werden entsprechende Übernahmeerklärungen der Käufer aufgenommen.
- c) Sonstige individuelle Anschlusskosten von Energie- und Telekommunikationsversorgern.

II.

Vergabeverfahren

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

1. Pro Bewerber kann nur ein Baugrundstück erworben werden
2. Als Bewerber gilt jede voll geschäftsfähige Person, die im eigenen Namen tätig wird (vereinfacht: Bewerber muss volljährig sein und sich selbst bewerben)
3. Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften (LPartG) gelten gemeinschaftlich als ein Bewerber

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 Löff verfolgt mit der Aufstellung der drei Kriterien das im Baugesetzbuch verankerte Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Ortsgemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 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 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 Löff. Die Erschließung von Baugebieten und die Vergabe von Bauplätzen dienen dazu, attraktive Bauplätze anzubieten und in der Ortsgemeinde den Erwerb angemessenen Wohnraum zu ermöglichen.

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.

Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsteller können eine oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragsstellung voll geschäftsfähige natürliche Personen sein, die im eigenen Namen tätig werden. Ein Antragsteller darf – auch zusammen mit anderen Personen – nur einen Antrag stellen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Ehepaare und

Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) gelten gemeinsam als ein Bewerber, vgl. II. Vergabeverfahren. 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.

IV.

Verpflichtungen des Käufers

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

1. innerhalb einer Frist von 5 Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten und dieses nach Bezugsfertigkeit mindestens 5 Jahre zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen. Sofern mehr als eine Wohneinheit errichtet wird, muss der Anteil der eigengenutzten Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche mindestens 50 % betragen. *
und
2. das Baugrundstück oder Teile hiervon nicht ohne die Zustimmung der Ortsgemeinde vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung weiter zu veräußern

Eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung 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. 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.

V.

Verfahrensablauf

1. nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates am 19.09.2024 wird der Vermarktungsbeginn im Amtsblatt (Mitteilungsblättchen) am 08.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Vermarktungsrichtlinien werden parallel auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel eingestellt und auf Wunsch analog ausgehändigt.

2. Neben der schriftlichen Bewerbung durch Brief an die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Fachbereich 3, Bahnhofstraße 44, 56330 Kobern-Gondorf, ist auch eine Bewerbung in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse Baubteilung@vgrm.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 Verbandsgemeindeverwaltung erfolgt nicht.
3. Beginn der Bewerbungsfrist ist der Tag der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Bewerbungsfrist endet nach vier Wochen, folglich am 08.12.2024, 24:00 Uhr. Die Bewerbung muss zu diesem Zeitpunkt nachweislich bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingegangen sein. Für die Einhaltung der Frist kommt es auf den Zugang bei der Verbandsgemeindeverwaltung an, nicht auf das Absenden der Bewerbung. Die Beweislast trägt der Bewerber. Der Eingang der Bewerbung wird von der Verbandsgemeindeverwaltung 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 14.01.2025 um 20 Uhr im Bürgersaal der Sonnenringhalle (Bahnhofstraße 6, 56332 Löff) 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 Bewerbungstichtages (08.11.2024) maßgebend.
4. Nach Ablauf der o.g. Bewerbungsfrist wertet die Verbandsgemeindeverwaltung 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.
5. Sofern nach der Vergabesitzung noch Bauplätze verfügbar sind, wird das Verfahren wiederholt. Der Ablauf erfolgt analog der zuvor beschriebenen Vorgehensweise.
6. Nach der Zuteilung der Bauplätze wird die Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel unverzüglich notarielle Grundstückskaufverträge von einem durch die Gemeinde zu bestimmenden Notar in räumlicher Nähe 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 benannten 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 Löff 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, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer) trägt der Käufer. Als Faustformel können Bewerber hierzu zusätzlich ca. 10 % des Kaufpreises für Grund und Boden einkalkulieren.

VII.

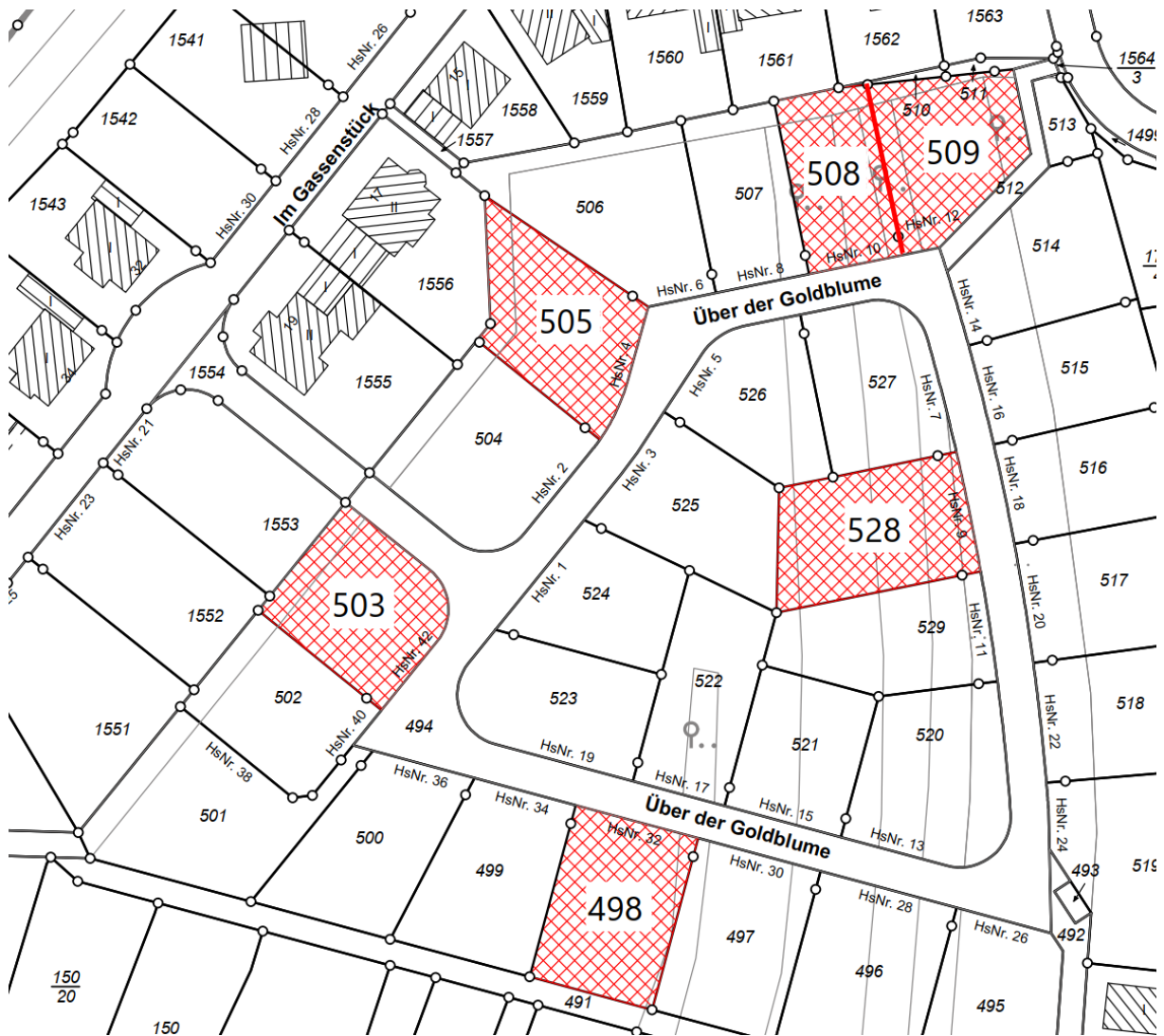
Schlussbestimmungen

1. Die Bebauung richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fünf Morgen“ und hat nach der von der zuständigen Behörde erteilten Baugenehmigung zu erfolgen.
Die Bebauungsplanunterlagen finden Sie auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel (<https://www.vg-rhein-mosel.de/vgrm/>) unter der Rubrik Aktuelles > Bauleitplanung > Rechtskräftige Bebauungspläne.
2. Ein separater Grundstücksplan mit Größenangaben der einzelnen Bauplätze, die Vermarktungsrichtlinie sowie die Bewerbungsformulare werden ebenfalls zeitgleich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel unter der Rubrik Aktuelles bereitgestellt.
3. Die Ortsgemeinde verkauft die Grundstücke in dem Zustand, in dem sie sich zum Verkaufszeitpunkt befinden. Eine Sachmängelhaftung ist ausgeschlossen. Die Ortsgemeinde bietet kein 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 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 ausschließlich des Vergabeverfahrens und werden nicht weiterverarbeitet.

Anzahl Anlagen:3

Lageplan, Bewerbungsformular, Merkblatt

Anlage 1 - Lageplan



Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Gebiet nach BauNVO
4	498	560	WA
4	503	535	WA
4	505	558	WA
4	508	417	WA
4	509	508	WA
4	528	591	WA

Anlage 2 - Zwei Bewerbungsformulare

Bewerbungsformular

Alleiniger Antrag

1. Persönliche Angaben

	Antragsteller
Anrede	
Vorname	
Nachname	
Ggf. Geburtsname	
Straße	
Hausnummer	
PLZ	
Wohnort	
Geburtsdatum	
Geburtsort	
Familienstand	
Telefon-Nr. privat	
Telefon-Nr. mobil	
E-Mail-Adresse	

2. Zusätzliche Informationen, Mitteilungen etc.

3. Schlussbestimmungen

Das Bewerbungsformular bezieht sich auf die Vermarktungsrichtlinie „Richtlinie für die Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „Fünf Morgen“ – Ortsgemeinde Löff – “.

Mit Unterschrift wird bestätigt, dass die vorgenannte Richtlinie, insbesondere die Verpflichtungen des Käufers, zur Kenntnis genommen und akzeptiert werden. Rechtsansprüche gegenüber der Ortsgemeinde Löff oder der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel sind ausgeschlossen.

Ich bestätige, dass ich ab Bewerbungsstichtag zwei Monate an meinen Antrag gebunden bin und mich bei einer Zuteilung zum Kauf verpflichte.

Ich beauftrage die Ortsgemeinde Löff, bei einer Zuteilung des Grundstücks einen kostenpflichtigen notariellen Kaufvertragsentwurf auf meine Rechnung anzufordern.

Ich versichere an Eides statt, dass ich nur eine Bewerbung eingereicht habe und alle Angaben vollständig sind und der Wahrheit entsprechen. Ich erkläre, dass ich die Zugangsvoraussetzungen gemäß III. Vermarktungsrichtlinien erfülle.

Eine Kopie des Personalausweises ist als Anlage beigefügt.

Ich habe zur Kenntnis genommen, dass Änderungen (z.B. der Anschrift oder der sonstigen Angabe) der Verbandsgemeindeverwaltung unverzüglich mitzuteilen sind.

Mit einer Überprüfung meiner Angaben bin ich einverstanden.

Ort, Datum

Unterschrift

Bewerbungsformular

Gemeinsamer Antrag

Sollten Sie mehr als drei gemeinsame Antragsteller sein, bitten wir Sie, eine individuelle Bewerbung in Anlehnung an dieses Formular einzureichen.

1. Persönliche Angaben

	Antragsteller	Weiterer Antragsteller	Weiterer Antragsteller
Anrede			
Vorname			
Nachname			
Ggf. Geburtsname			
Straße			
Hausnummer			
PLZ			
Wohnort			
Geburtsdatum			
Geburtsort			
Familienstand			
Telefon-Nr. privat			
Telefon-Nr. mobil			
E-Mail-Adresse			

2. Zusätzliche Informationen, Mitteilungen etc.

3. Schlussbestimmungen

Das Bewerbungsformular bezieht sich auf die Vermarktungsrichtlinie „Richtlinie für die Vermarktung von Bauplätzen im Neubaugebiet „Fünf Morgen“ – Ortsgemeinde Löff – “.

Mit Unterschrift wird bestätigt, dass die vorgenannte Richtlinie, insbesondere die Verpflichtungen der Käufer, zur Kenntnis genommen und akzeptiert werden. Rechtsansprüche gegenüber der Ortsgemeinde Löff oder der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel sind ausgeschlossen.

Wir bestätigen, dass wir ab Bewerbungstichtag zwei Monate an unseren Antrag gebunden sind und uns bei einer Zuteilung zum Kauf verpflichten. Alle Antragsteller erhalten sodann Miteigentum zu gleichen Teilen am Grundstück.

Wir beauftragen die Ortsgemeinde Löff, bei einer Zuteilung des Grundstücks einen kostenpflichtigen notariellen Kaufvertragsentwurf auf unsere Rechnung anzufordern.

Wir versichern an Eides statt, dass wir nur eine Bewerbung eingereicht haben und alle Angaben vollständig sind und der Wahrheit entsprechen. Wir erklären, dass wir die Zugangsvoraussetzungen gemäß III. Vermarktungsrichtlinien erfüllen.

Kopien der Personalausweise sind als Anlage beigelegt.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass Änderungen (z.B. der Anschrift oder der sonstigen Angabe) der Verbandsgemeindeverwaltung unverzüglich mitzuteilen sind.

Mit einer Überprüfung unserer Angaben sind wir einverstanden.

Ort, Datum

Unterschrift

Ort, Datum

Unterschrift

Ort, Datum

Unterschrift

Anlage 3 - Merkblatt

1. Nach Fertigstellung der Gebäude müssen diese katasterlich eingemessen werden. Die hiermit verbundenen Kosten fallen zeitversetzt zusätzlich für den Erwerber an.
2. Der Anschluss des Grundstücks an die kabelführenden Unternehmen zur Strom und Telekommunikationsversorgung ist ebenso vom Erwerber zu organisieren und zu bezahlen.
3. Die Energieversorgung ist ebenfalls vom Erwerber zu organisieren und zu bezahlen.
4. Die Beiträge für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlage und für die Wasserversorgungseinrichtungen sind vom Erwerber zu bezahlen.
5. Die Beantragung eventuell notwendiger behördlicher Genehmigungen hat der Erwerber vorzunehmen.