

Vergaberichtlinien der Stadt Reinheim für den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Nordwest III“

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit festgelegte Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern für Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Nordwest III“ im Stadtteil Reinheim zu erleichtern. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Magistrat oder ggf. durch die Stadtverordnetenversammlung bei einem Kaufpreis über 250.000 €. Das Punktesystem wurde nach dem Grundgedanken eines „Einheimischenmodells“ erarbeitet. Die Stadt Reinheim ist bestrebt, Baugrundstücke für Wohnbebauung bevorzugt an Familien und Bürger-/innen der Stadt zu veräußern. Daher werden die Baugrundstücke für die Wohnbebauung nach dem Grundgedanken eines „Einheimischenmodells“ gemäß den folgenden Richtlinien vergeben.

Sofern bis 6 Monate nach Freigabe des Baugebietes durch die Stadt Grundstücke nicht verkauft sind, besteht die Möglichkeit das Bewerber aus der Vergabeliste nachrücken bzw. falls keine vorhanden sind erneut zur Bewerbung per öffentlicher Bekanntmachung sowie über die Homepage der Stadt Reinheim aufgerufen wird. Dies geschieht so lange bis alle Bauplätze verkauft sind oder die Vergabekriterien durch die Stadtverordnetenversammlung geändert werden.

Jede natürliche Person ab dem vollendeten 18ten Lebensjahr kann sich um eine Aufnahme in die Vergabeliste bewerben. Eine Bewerbung für ein Grundstück im Neubaugebiet kann nicht erfolgen sofern bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein vergünstigtes Grundstück in der Stadt Reinheim erworben wurde.

1. Zuteilungsvoraussetzungen, Vermögens- und Einkommensgrenzen

1.1 Der Bewerber, deren Ehegatte/n, Partner/innen nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, sowie im Haushalt lebende Kinder

- dürfen maximal über ein **Vermögen in Höhe von 190.000 €** (kumulativ) verfügen. Das Vermögen errechnet sich aus dem Gesamtvermögen des Haushalts des Bewerbers: aus Kapitalvermögen, Eigentum oder Teileigentum an Immobilien, Erbpacht, dingliches Wohnrecht und sonstiges Vermögen (z. B. Schmuckstücke, Fahrzeuge, Kunstgegenstände, und ähnliche Luxusgüter, Patente und Lizenzen).
- dürfen nicht Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, eines **Wohnungseigentums** oder eines nachweislich zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstückes im Stadtgebiet Reinheim sein. Es sei denn, dass dieses Eigentum zum Zwecke der Finanzierung des zu erwerbenden Grundstücks oder seiner Bebauung veräußert wird, und zwar innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Besitzübergang des Bauplatzes.
- dürfen maximal ein **Einkommen in Höhe von 50.000 €** erzielen. Heranzuziehen ist das zu versteuernde Einkommen entsprechend der Einkommenssteuerbescheide **der Jahre 2022 und 2023** (Mittelwert). **Wenn kein/e Einkommenssteuerbescheid/e vorliegen, ist/sind für die**

Jahre 2022 und 2023 die Lohnsteuerjahresabrechnung/en maßgebend. Bei Geringverdienern kann dies auch die Jahresmeldung zur Sozialversicherung sein.

Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Gesamtbetrag der Einkünfte. Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtiges Kind hinzuzurechnen.

2. Punktsystem

2.1 Die Vergabe erfolgt durch den Magistrat oder ggf. durch die Stadtverordnetenversammlung bei einem Kaufpreis über 250.000 €. Die Einleitung des Vergabeverfahrens erfolgt durch den Magistrat. Anträge zur Teilnahme am Vergabeverfahren können 4 Wochen ab dem Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens beim Bauamt der Stadt Reinheim, Cestasplatz 1, 64354 Reinheim, gestellt werden.

2.2 Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt auf Grundlage einer Vergabeliste. Diese Vergabeliste wird unter Anwendung des nachfolgenden Punktesystems ermittelt. Bei der Ermittlung der Punkte werden die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe zugrunde gelegt. Zeitpunkt der Vergabe ist der Tag der Einleitung des Vergabeverfahrens.

2.3 Die erforderlichen Nachweise **sind vollständig in der angegebenen Bewerberphase** vorzulegen. **Ohne Vorlage des/der Nachweise/s können keine Punkte nach dem System vergeben/angerechnet werden.**

Kriterien	Punkte
Soziale Kriterien	(max. 90 Punkte)
Im Haushalt lebende Kinder bis 18 Jahre, erstes Kind jedes weitere Kind Erläuterung: Dauerhaft im Haushalt lebende Kinder mit Hauptwohnsitz beim Erwerber Eine vorhandene Schwangerschaft begründet keine Punktegewährung	20 Punkte 15 Punkte (max. 50 Punkte)
Im Haushalt lebende - Angehörige mit anerkanntem, dauerhaften GdB von 100 - Angehörige mit anerkannten, dauerhaften GdB von 70 bis 95 - Angehörige mit einem Pflegegrad von 4 bis 5 - Angehörige mit einem Pflegegrad von 3 Erläuterung: Der Nachweis erfolgt über eine Kopie des aktuell gültigen Schwerbehindertenausweises (GdB) bzw. Bescheid über den aktuell Anerkannten Pflegegrad durch die zuständige Krankenkasse)	25 Punkte 20 Punkte 20 Punkte 15 Punkte (max. 40 Punkte)
Kriterien des Ortsbezuges	(max. 90 Punkte)
Hauptwohnsitz im Stadtgebiet Reinheim - seit mindestens 2 Kalenderjahren oder - zu einem früheren Zeitpunkt in den letzten 10 Jahren für mindestens 5 Kalenderjahre Bezogen auf eine im Haushalt lebende Person	40 Punkte (max. 40 Punkte)
Sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplatz in einer Reinheimer Firma	20 Punkte

oder hauptberuflich selbstständig im Stadtgebiet Reinheim seit mindestens einem Kalenderjahr Bezogen auf einen im Haushalt lebenden Erwerber	(max. 20 Punkte)
Vorliegen eines satzungsmäßigen Ehrenamtes eines örtlichen Vereins Als Vorsitzende/-r, Stellvertretende/-r, Kassierer/-in, Schriftführer/-in Oder Jugendleiter/-in im Stadtgebiet Reinheim seit mindestens einem Kalenderjahr Oder aktives Mitglied einer Einsatzabteilung bei der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Reinheim seit mindestens einem Kalenderjahr Bezogen auf alle im Haushalt lebende Personen	15 Punkte (max. 15 pro Person/ pro Haushalt max. 30 Punkte)

2.4 Anträge die nach dem Zeitraum des Vergabeverfahrens eingehen, werden auf Grundlage des Zeitpunktes des Bewerbungseingangs auf eine Warteliste aufgenommen. Sollten im Zuge des vorgenannten Vergabeverfahrens nicht alle Grundstücke an Bewerber vergeben worden sein, wäre die Warteliste nach Bewerbungseingang abzuarbeiten.

2.5 Auf die Zuteilung eines Baugrundstücks besteht – auch bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen – kein Rechtsanspruch. Die Ablehnung eines Bewerbers ist auch dann möglich, wenn die Voraussetzungen zwar grundsätzlich erfüllt sind, Tatsachen jedoch z. B. die Vergabe als einen Verstoß gegen den Grundgedanken des „Einheimischenmodells“ erscheinen lassen.

2.6 Bei Punktegleichheit entscheidet das Losverfahren über den Zuschlag.

2.7 Hat ein Bewerber die Gelegenheit zum Erwerb eines Baugrundstücks abgelehnt, so verliert er seinen Platz auf der Vergabeliste. Er kann aber mit einer neuen Meldung mit aktuellem Datum wieder in die Liste aufgenommen werden.

3. Kaufpreis

3.1 Der Kaufpreis beträgt für alle Grundstücke 420 €/m² (aktueller Bodenrichtwert für Northwest)

3.2 Für jedes im Haushalt dauerhaft lebendes Kind (max. 3 Kinder) wird ein Preisnachlass von jeweils 10.000 € gewährt.

3.3 Nebenkosten (Beurkundung, Eintragung in das Grundbuch, etc.) sowie die Grunderwerbssteuer tragen die Käufer.

3.4 Die Hausanschlusskosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie sind vom Käufer an die jeweiligen Leistungsbringer zu zahlen.

3.5 Die anfallenden Steuern, Gebühren und Beiträge gehen mit der Übergabe des Grundstückes auf den Käufer über.

3.6 Die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung wird im Kaufvertrag festgesetzt.

4. Bauverpflichtung und Eigennutzungsverpflichtung

4.1 Das Grundstück ist durch den Käufer innerhalb von einer Frist von 5 Jahren, gerechnet vom Tage der Eigentumsumschreibung, bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Der Käufer hat sich zu verpflichten, das Grundeigentum innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Vertragsabschluss nicht weiter zu veräußern.

Insbesondere stehen der Veräußerung gleich: Schenkung oder Übergabe, Begründung von Wohnungseigentum oder Bestellung eines Erbbaurechts, etwaige Fälle der Zwangsversteigerung oder eine Veräußerung durch einen Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter.

4.2 Der Käufer verpflichtet sich, dass auf dem erworbenen Grundstück errichtete Wohnhaus binnen eines Monats nach Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren selbst zu beziehen und als Hauptwohnsitz zu nutzen.

4.3 Die unter Ziffer 4.2 definierte Eigennutzungsverpflichtung gilt als erfüllt, wenn der Käufer mindestens 51 % der gemäß Baugenehmigungsunterlagen realisierten Geschossfläche eigen nutzt.

4.4 Bei Verstößen gegen die Bau- und Eigennutzungsverpflichtung wird eine Strafzahlung fällig. Die Höhe und Fälligkeit dieser Zahlung werden im Kaufvertrag aufgeführt und festgesetzt.

5. Auflassung im Grundbuch

5.1 Die Stadt ist bestrebt, dass der Bewerber das erworbene Wohnbaugrundstück behält und daraus keinen finanziellen Vorteil zieht. Deshalb sind der Erwerb und der Kaufpreis zusätzlich abzusichern.

5.2 Diese Sicherung soll sich sowohl auf den Verkaufsfall als auch auf einen Verstoß gegen die Eigennutzung beschränken und die Stadt in die Lage versetzen, aus einer Vertragsstrafe bzw. einer Abschöpfung eines erzielten Mehrerlöses/Verkaufserlös, ihre Ziele der Verhinderung von Spekulation und Geschäftemacherei zu verfolgen.

5.3 Die Vertragsstrafe bzw. Abschöpfung, kann nur innerhalb von 15 Jahren nach der Protokollierung des Kaufvertrages festgesetzt werden bzw. erfolgen. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen, die erst nach Ablauf der Frist nach Ziffer 4 gelöscht werden kann.

6. Vorkaufsrecht und Rückauflassung

6.1 Die besonderen Bedingungen nach Ziffer 3 und 4 werden dinglich (Sicherungshypothek, Vorkaufsrecht, Rückauflassungsvormerkung) im Grundbuch gesichert.

6.2 Diese Sicherungen sollten untereinander Gleichberechtigt sein und den erforderlichen Finanzierungen ist der notwendige Vorrang einzuräumen.

6.3 Im Falle einer Rückauflassung muss der Käufer der Stadt evtl. Wertminderung ersetzen. Für eine Wertverbesserung wird kein Ersatz geleistet. Die Schätzung der Wertänderung soll durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.

Bezüglich der Wertermittlung für Grund und Boden des Baugrundstücks, könnte z. B. die Differenz zwischen Kaufpreis (aktueller Bodenrichtwert und zukünftigen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verstoßes im Kaufvertrag festgesetzt werden. Wenn eine solche Regelung im Kaufvertrag rechtlich möglich sein sollte.

7. Bauplatzreservierung/Gebühren

7.1 Kommt ein Bewerber in Auswertung der Zuteilungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 1 für die Zuteilung eines Grundstücks in Frage, so steht ihm/ihr die Möglichkeit offen, ein Baugrundstück reservieren zu lassen. Hierbei fallen folgende Gebühren an:

Erste Reservierung für die Dauer von 12 Wochen	gebührenfrei
Verlängerung der ersten Reservierung je angefangene vier Wochen	gebührenfrei
Zweite und jede weitere Verlängerung je angefangene vier Wochen	500 €

(Maximal 3 Verlängerungen sind möglich)

7.2 Wird das Grundstück innerhalb der laufenden Reservierungszeit erworben, so wird die Reservierungsgebühr vom Kaufpreis abgesetzt (Vorauszahlung). Wird das Grundstück nicht erworben, kann die Gebühr von der Stadt für den anfallenden administrativen Aufwand vereinnahmt werden.

8. Falsche Angaben

8.1 Mit Abgabe der unterzeichneten Bewerbungsunterlagen erklären die Verfahrensteilnehmer, dass sie die heutigen Vergabebedingungen vollumfänglich anerkennen.

8.2 Die Teilnehmer am Vergabeverfahren sind verpflichtet, wahrheitsgemäße Angaben zu machen, wahrheitsgemäße Erklärungen abzugeben und ihre Mitwirkungspflicht bei der Sachverhaltsermittlung nachzukommen und in diesem Zusammenhang auch erforderliche Nachweise vorzulegen.

8.3 Der Magistrat der Stadt Reinheim behält sich vor, Bewerbern und Bewerberinnen, die unter den Kriterien von Punkt 1 und 2 bewusst falsche Angaben tätigen, für die Vergabe von Baugrundstücken auszuschließen.

8.4 Stellt sich nach Kaufvertragsabschluss heraus, dass der/die Käufer/Käuferin fehlerhafte und/oder falsche Angaben im Vergabeverfahren gemacht hat, so ist dies ebenfalls zu

sanktionieren, sofern dem Käufer daran Verschulden trifft. In dem Fall ist die Stadt Reinheim nach billigem Ermessen zum Wiederkauf des Grundstückes und der Erhebung einer

Vertragsstrafe von 7% des Kaufpreises für den Grund und Boden, jedoch mindestens 8.000 € berechtigt.

9. Interessenliste

Hinweis: Die Interessenliste besteht derzeit aus insgesamt 483 Anfragen für Wohnbaugrundstücke. Davon sind 244 einheimische und 239 auswärtige Interessenten.

Die bislang vorliegenden formlosen Anfragen (ohne Bewerbungsunterlagen) die in der o. a. Interessenliste aufgeführt sind, werden zeitgleich mit dem Beschluss der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet NW III (Einheimischenmodell) durch die Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Dies ist innerhalb von 4 Wochen nach Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

10. Inkrafttreten

Die **angepassten** Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Nordwest III“ in Reinheim treten mit Datum vom 25.03.2025 in Kraft durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Reinheim, den 26.03.2025

Der Magistrat der Stadt Reinheim

Manuel Feick, Bürgermeister