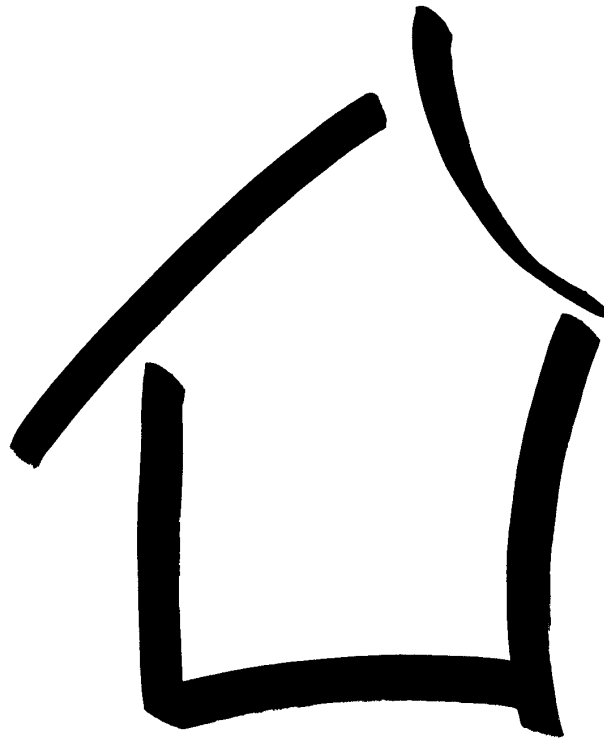


---

# R I C H T L I N I E N

FÜR DIE VERGABE STÄDTISCHER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

in der Fassung vom 14.11.2016



KREISSTADT  
DER MAGISTRAT



LIMBURG A. D. LAHN

WERNER-SENGER-STRASSE 10 • 65549 LIMBURG • TEL. 06431 / 203-0

## **A N S P R E C H P A R T N E R**

### **STABSSTELLE FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR (BAUPLÄTZE)**

ULRICH AUMÜLLER (06431) 203-259  
FAX (06431) 203-7 259  
E-MAIL [ulrich.aumueller@stadt.limburg.de](mailto:ulrich.aumueller@stadt.limburg.de)

### **STABSSTELLE FÜR STADTENTWICKLUNGS- UND BAULEITPLANUNG (STAND DER PLANUNGEN)**

ANNELIE BOPP-SIMON (06431) 203-364

### **TIEFBAUAMT (ÉRSCHLIÉSSUNGSKOSTEN)**

ANITA KÖNIGSTEIN (06431) 203-391

- I.** Die Kreisstadt Limburg stellt im Rahmen ihrer grundstückspolitischen Zielsetzungen und ihrer finanziellen Möglichkeiten Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Die Vergabe erfolgt im Wege

- des Tausches
- des Verkaufes
- der Bestellung eines Erbbaurechtes

Ein Rechtsanspruch auf eine Vergabe besteht nicht.

- II.** Die Auswahl der für eine Vergabe zu berücksichtigenden Bewerber/innen erfolgt aus der bei der Liegenschaftsabteilung zu führenden Bewerberliste.

Für die Auswahl der Bewerber/innen gelten folgende Kriterien:

1. Es werden nur Bewerber/innen berücksichtigt, die das zu errichtende Wohnhaus überwiegend selbst nutzen werden.
2. Die persönliche und wirtschaftliche Situation der Bewerber/innen wird wie nachfolgend aufgeführt berücksichtigt:

2.1. Bewerberherkunft

Bewerben sich zwei oder mehr Personen gemeinsam, so ist jeweils die Punktzahl des/der Mitbewerbers/in maßgeblich, der/die die höchste Punktzahl erreicht hat.  
Die maximale Punktzahl aus der Bewerberherkunft beträgt 20 Punkte.

- a) Bewerber/in wohnt oder hat mit 1. Wohnsitz in Limburg gewohnt.

pro Jahr 1,0 Punkte max. 15,0 Punkte

- b) Bewerber/in wohnt oder hat mit 1. Wohnsitz in dem Stadtteil gewohnt, in dem das Baugebiet zur Verfügung steht.

zusätzlich zu 2.1. a)  
pro Jahr 0,5 Punkte max. 5,0 Punkte

- c) Bewerber/in, wohnt oder wohnte außerhalb, arbeitet oder arbeitete jedoch in Limburg

pro Jahr 1,0 Punkte max. 15,0 Punkte

Verlegt ein auswärtiger Bewerber/eine auswärtige Bewerberin den Arbeitsplatz nach Limburg, erhält er/sie über die Dauer von 5 Jahren einen Bonus von 10 Punkten, wenn in dieser Zeit ein Antrag auf Zuteilung eines Baugrundstückes gestellt wird.

2.2. Familienverhältnisse

- |                                                                                                           |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| a) Ehepaare                                                                                               | 15,0 Punkte               |
| b) Eheähnliche Gemeinschaften/<br>Eingetragene Lebenspartnerschaften<br>(gemeinsamer Grundstückserwerb)   | 10,0 Punkte               |
| c) - Einzelpersonen (nur in Verbindung mit weiteren Haushaltsangehörigen)<br>- Ein(e) Alleinerziehende(r) | 5,0 Punkte<br>10,0 Punkte |
| d) - Kinder bis einschl. 8 Jahre je                                                                       | 8,0 Punkte                |
| - Kinder von 9 bis einschl. 15 Jahre je                                                                   | 6,0 Punkte                |
| - Kinder über 15 Jahre und bis einschl.<br>20 Jahre (in Ausbildung) je                                    | 3,0 Punkte                |
| - Kinder über 20 Jahre (in Ausbildung) je                                                                 | 1,5 Punkte                |

(Es werden nur Kinder als Mitglied der Haushaltsgemeinschaft mit 1. Wohnsitz bei dem/der Antragsteller(in) angerechnet.)

- |                                                                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| e) Behinderte/r Angehörige/r, mit einem Behindertengrad<br>von 100 % bzw. mit den amtlich anerkannten Merkmalen<br>aG, B, Bl oder H zusätzlich je | 5,0 Punkte |
| f) Ältere/r Angehörige/r im Haushalt (über 65 Jahre)<br>zusätzlich je                                                                             | 4,0 Punkte |

2.3. Wirtschaftliche Voraussetzungen

Bewerber/in erfüllen/erfüllt die Voraussetzungen des § 25 II. WoBauG "Sozialer Wohnungsbau"	5,0 Punkte
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

2.4. Stärkung Ehrenamt

Bewerber/in ist seit sieben Jahren aktives Mitglied einer Einsatzabteilung einer Freiwilligen Feuerwehr im Bereich der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn	5,0 Punkte
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

3. Drei Viertel der zur Vergabe anstehenden Grundstücke eines Baugebietes werden vorab an Bewerber/innen aus dem jeweiligen Stadtteil gemäß Ziffer II. 2.2. a) – c) in der Reihenfolge, die sich aus diesen Richtlinien ergibt, vergeben. Für die Vergabe der dann noch zur Verfügung stehenden Grundstücke ergibt sich die Reihenfolge der zu berücksichtigenden Bewerber/innen aus der jeweiligen Gesamtbewerberliste.

Bei gleicher Punktzahl wird über die Vergabe des letzten Baugrundstückes unter Berücksichtigung aller Einzelumstände im Einzelfall entschieden.

4. Die Vergabe an Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger wird unabhängig von diesen Richtlinien im Einzelfall entschieden.

Das Gleiche gilt für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an Angehörige von Betrieben und Verwaltungen, an deren Bestand, Erweiterung oder Ansiedlung ein besonderes Interesse besteht.

- 5.1 **Bewerber/innen, die bereits Wohnungs- oder Wohnhauseigentum haben bzw. Eigentums-wohnung(en), ein eigenes Baugrundstück oder Bauerwartungsland im Sinne des Flächen-nutzungsplanes besitzen, können in der Regel nicht berücksichtigt werden.**

- 5.2 Bewerber mit Wohneigentum werden berücksichtigt, wenn sie sich im notariellen Kaufvertrag über das zu erwerbende städtische Wohnbaugrundstück verpflichten

- a) ihr Wohneigentum innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsabschluss zu veräußern und
- b) für den Fall, dass die Bewerber dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen einen Betrag, der gemäß Ziffer VI., Satz 2 und 3 ermittelt wird, nachzuzahlen.

Der nachzuzahlende Betrag ist durch Eintragung einer Grundschuld zu sichern.

- 5.3 Bewerber, die Wohneigentum besitzen, über das Sie nicht verfügen können (z.B. durch Erb-schaftsanteil), werden bei der Vergabe berücksichtigt.

6. Ausschlussfrist:

Für den Kreis der Bewerber/innen gilt eine Ausschlussfrist von jeweils 2 Monaten vor Beratung der Grundstücksvergabe im Magistrat.

7. Die Bewerber/innen haben zu den Ziffern 1, 2 und 5 entsprechende Erklärungen abzugeben und diese in den abzuschließenden Kaufverträgen zu versichern. Falls unrichtige Erklärungen abgegeben wurden, hat die Stadt Limburg das Recht, die Rückübertragung des Grundstückes bzw. die Zahlung des Differenzbetrages gem. Ziffer VI zu verlangen.

Die Kosten der Rückübertragung sind in voller Höhe von der/dem Erwerber/in zu tragen, der/die unrichtige Angaben gemacht hat/haben.

**III. Verkaufspreise:**

1. Der "Mindestverkaufserlös" setzt sich aus den der Stadt für die Bereitstellung des Baulandes entstandenen Kosten zusammen und zwar Einkaufspreis, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Bodenordnungsmaßnahmen, Vermessungskosten, Kosten der Ausgleichsmaßnahmen, Verwaltungskostenbeitrag, Planungskosten und Verzinsung.

Der Mindestverkaufserlös für das jeweilige Baugebiet wird bei der Vergabe der ersten Wohnbaugrundstücke in einem Kalenderjahr unter Berücksichtigung der Verzinsung bis zum Jahresende für das laufende Kalenderjahr festgelegt.

2. Die Verkaufspreise werden in Anlehnung an die Einteilung gemäß § 25 II. Wohnungsbaugesetz festgelegt.

Sie betragen für Bewerber/innen, die die Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaues erfüllen, den Mindestverkaufserlös (MVE). Für Bewerber/innen, deren zu berücksichtigendes Einkommen höher ist, als die Einkommensgrenze gem. § 25 II. Wohnungsbaugesetz, gilt als Verkaufspreis der Mindestverkaufserlös zuzüglich eines Zuschlages, der der prozentualen Überschreitung entspricht und zwar

$$\text{Verkaufspreis} = \text{MVE} + \frac{(\text{Richtwert} - \text{MVE})}{100} \times \%$$

Maximal ist der Richtwert zu zahlen.

3. Werden Familienangehörige mit eigenem Einkommen in das zu errichtende Wohngebäude aufgenommen, wird deren Einkommen bei der Festlegung des Grundstückspreises einbezogen.

**IV.** Bewerber/innen, die die Voraussetzungen des Sozialen Wohnungsbaues (1. Förderungsweg) erfüllen und bei der Vergabe berücksichtigt werden, können grundsätzlich das Wohnbaugrundstück kaufen oder im Ausnahmefalle anstelle eines Kaufs zu ihren Gunsten ein Erbbaurecht bestellen lassen.

Für die Bestellung eines Erbbaurechtes gilt folgendes:

- Der jährliche Erbbauzins beträgt 6 % des Verkaufspreises gemäß Ziffer III.
- Zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist eine Gleitklausel zu vereinbaren, dass sich der Erbbauzins entsprechend der Entwicklung der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen erhöht oder ermäßigt und die Neufestsetzung vorgenommen wird, wenn diese Veränderung mindestens 10 % beträgt.
- Der Erbbauberechtigte hat die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt das Erbbaugrundstück zu kaufen. Als Kaufpreis gilt der dann gültige Verkaufspreis.
- Der Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel auf 99 Jahre abgeschlossen.
- Im übrigen gelten die Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung.

**V.** Die Vergabe eines städtischen Wohnbaugrundstückes ist an die Verpflichtung gebunden, dass der/die berücksichtigte Bewerber/innen das Grundstück innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsabschluß mit einem Wohnhaus bebaut.



- VI.** Der Verkauf eines städtischen Wohnbaugrundstückes erfolgt außerdem mit der Auflage, dass der Stadt, solange das Grundstück unbebaut ist, ein Wiederkaufsrecht für den Fall eingeräumt werden muss, dass das Grundstück ohne Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise verkauft, getauscht, verschenkt oder sonstwie veräußert wird. Mit der Zustimmung der Stadt ist verbunden, dass vom Käufer/von der Käuferin der Differenzbetrag nachverlangt wird, der sich aus dem im Zeitpunkt des Weiterverkaufs, des Tausches, der Schenkung oder sonstigen Weiterveräußerung ergebenden Marktpreis und dem alten Verkaufspreis für städt. Wohnbaugrundstücke ergibt. Die Bestimmung des vorgenannten Marktpreises erfolgt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Der o. a. Differenzbetrag ist auch nachzuverlangen bei bebauten Grundstücken, wenn das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluß ganz oder teilweise verkauft, getauscht, verschenkt oder sonstwie veräußert wird. In bezug auf die Auswahl der Person, an die weiterverkauft, getauscht, verschenkt oder sonstwie weiter veräußert wird, ist der Veräußerer von seiten der Stadt an keine Beschränkungen gebunden. Beschränkungen von dritter Seite bleiben jedoch unberührt.

- VII.** Über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen dieser Richtlinien entscheidet der Bau- und Grundstücksausschuss.
- VIII.** Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet der Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Altstadtsanierung und Dorferneuerung in jedem Einzelfall.
- IX.** Über Änderungen dieser Richtlinien, insbesondere auch wegen des Grundsatzes der Berechnung der Höhe der Verkaufspreise oder der Höhe des Erbbauzinses entscheidet die Stadtverordnetenversammlung.
- X.** Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien in der Fassung vom 02.05.2005 außer Kraft.