

Richtlinien
für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke
gemäß Beschluss der
Gemeindevertretung der Gemeinde Elz vom 18. Februar 2025



I. Allgemeines

- (1) Die Gemeinde Elz 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.

- (2) Bewerber, die gem. § 3 Abs. 3 der Richtlinie für den Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Elz ein Grundstück an die Gemeinde Elz veräußert haben, haben das vorrangige Recht ein Baugrundstück zu erwerben. Gibt es mehrere Eigentümer, die ihr Grundstück an die Gemeinde veräußert haben, bestimmt sich die Reihenfolge nach der Größe des veräußerten Grundstückes. Der Kaufpreis für ein Baugrundstück beträgt 100 % des Bodenrichtwertes. Ansonsten gelten für diesen Personenkreis die Regelungen der Ziffern VI. und VII.

- (3) Für Bauträger und juristische Personen des privaten Rechts werden Grundstücke aufgrund eines gesonderten Beschlusses des Haupt- und Finanzausschusses ausgeschrieben und vergeben.

- (4) Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe eines Grundstückes allgemein, bzw. beim entsprechenden Vergabeverfahren, besteht nicht.

(6) Die Auswahl der für eine Vergabe zu berücksichtigenden Bewerber erfolgt aufgrund öffentlicher Ausschreibung. Die öffentliche Ausschreibung für Grundstücke für Einzelpersonen bzw. Familien erfolgt gemäß jeweiligem Einzelbeschluss des Gemeindevorstandes in dem amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Elz (z. Zt. „blickpunkt.ELZ“) und in der Nassauischen Neuen Presse.

II. Vergabe von Baugrundstücken gem. besonderer Berücksichtigung ortsverbundener Merkmale

1. Mindestens ein Bewerber ist jünger als 35 Jahre: **1 Punkt**
2. Antrag wird von einem Paar gestellt (verheiratet oder Lebensgemeinschaft):
1 Punkt
3. Die Anzahl der Kinder: **1 Punkt je Kind – maximal 3 Punkte**
(als Kinder im Sinne dieser Richtlinie gelten solche, für die Kindergeld bezogen wird)
4. Die Bewerberin/der Bewerber (oder die Eheleute) sind selbst in der Gemeinde Elz gemeldet und seit fünf Jahren wohnhaft, oder vorher mindestens fünf Jahre in der Gemeinde Elz gemeldet: **1 Punkt je Haushalt**
5. Eltern (oder nächste Angehörigen, wenn Eltern bereits verstorben) ebenfalls in Gemeinde Elz wohnend: **1 Punkt**
6. Die erwachsene Bewerberin/der erwachsene Bewerber (oder ein Haushaltsmitglied) ist Mitglied in einem oder mehreren Vereinen der Gemeinde Elz (Bestätigung durch Verein) seit mindestens zwei Jahren: **1 Punkt je Haushalt**
7. Die Bewerberin/der Bewerber (oder ein Haushaltsmitglied) ist seit mindestens zwei Jahren Mitglied im Vorstand oder übernimmt sonstige außeror-

dentliche Funktionen (z. B. Trainerin/Trainer) eines oder mehreren Vereinen oder Organisationen der Gemeinde Elz: **3 Punkte**

8. Die erwachsene Bewerberin/der erwachsene Bewerber (oder ein Haushaltsmitglied) ist aktives Mitglied in der Einsatzabteilung der Feuerwehr Elz/Malmeneich: **4 Punkte**;
je aktivem Mitglied des Haushalts in der Einsatzabteilung einer in Elz ansässigen Hilfsorganisation (derzeit DRK und DLRG): **3 Punkte**

10. Eigentümer von Immobilien werden mit einem Malus von **2 Punkten** belegt

Bei Bewerbern mitgleicher Punktzahl erhält der Bewerber mit Familie und der höchsten Anzahl eigener Kinder den Vorzug, danach Bewerber mit der höchsten Punktzahl für Vereinstätigkeit im Sinne der Nr. 6, 7 und 8.

III. Verkaufspreise

Die Verkaufspreise werden unter Anwendung der Einteilung gemäß § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt. Sie betragen für Bewerber, die die Voraussetzungen

- | | |
|--|--------------|
| a) des sozialen Wohnungsbaues erfüllen | 50 % |
| b) unterhalb der Einkommensgrenze der um 60 v. H. erhöhten Einkommensgrenze gem. § 9 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) | 75 % |
| c) bei Vergabe an Bewerber aus dem frei finanzierten Wohnungsbau | 100 % |

der Bodenrichtwerte nach den Wertermittlungen des Gutachterausschusses.

- d) Ehepaare ohne Kinder, die Elzer Bewerber im Sinne der Ziffer II. Nr. 4. und junge Familien im Sinne des Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sind, zahlen höchstens den unter Ziffer III. b) genannten Verkaufspreis.

IV. Erbbaurecht

Bewerber, die die Voraussetzungen der Ziffer III Buchstaben a) oder b) der Ziffer IV. erfüllen, können anstelle von Volleigentum wahlweise auch ein Erbbaurecht an dem Grundstück erwerben. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die zwar nach diesen Richtlinien vergeben werden, jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde stehen.

Für die Bestellung des Erbbaurechtes gilt folgendes:

- Der jährliche Erbbauzins beträgt **5 %** des Verkaufspreises zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages gemäß Ziffer III. a) oder b).
- Zur Wertsicherung des Erbbauzinses ist eine Gleitklausel zu vereinbaren, dass sich der Erbzins 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 % der erstmaligen Festsetzung bzw. der letzten Angleichung beträgt.
- Der Erbbauberechtigte hat frühestens nach Ablauf von 5 Jahren die Möglichkeit, das Erbbaugrundstück zu kaufen. Als Kaufpreis gilt dann der beim Abschluss des Kaufvertrages gültige Verkaufspreis gemäß diesen Richtlinien.
- Der Erbbaurechtsvertrag wird in der Regel auf 99 Jahre abgeschlossen.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. Seite 72).

- V.** Die Vergabe eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes ist an die Verpflichtung gebunden, dass der berücksichtigte Bewerber das Grundstück innerhalb von 36 Monaten ab Vertragsabschluss mit einem Wohnhaus bezugsfertig bebaut und dies überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzt.
- VI.** Der Verkauf eines gemeindlichen Wohnungsbaugrundstückes erfolgt außerdem mit der Auflage, dass das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Vertragsabschluss nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert werden darf. Mit der Zustimmung der Gemeinde ist die Verpflichtung verbunden, vom Käufer den Differenzbetrag nachzuverlangen, der sich aus dem Zeitpunkt der Weiterveräußerung ergebende Marktpreis und dem damaligen Verkaufspreis – bezogen auf den Bodenwert - ergibt. Sollte der Marktpreis niedriger sein als der damalige Verkaufspreis, erfolgt kein Ausgleich.
Die Bestimmung des Marktpreises ergibt sich aus dem Bodenrichtwert im Zeitpunkt der Weiterveräußerung. Wenn dieser nicht vorliegt, erfolgt eine Bewertung durch den für die Gemarkung Elz zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung.
- VII.** Bei der Vergabe von Grundstücken an Bauträger und juristische Personen des privaten Rechts verpflichtet sich der Käufer, dass die Startmiete mindestens für die Dauer von 60 Monaten gilt. Ab dem 61. Monat der erstmaligen Vermietung ist eine Mietpreisanpassung nach den Vorschriften des BGB gemäß dem vom Statistischen Landesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Hessen (Kennziffer M I 2) zulässig. Die Mietpreisbindung gilt 15 Jahre ab der jeweiligen Erstvermietung.
- VIII.** Die Käufer haben die auf das Baugrundstück entfallenden öffentlichen Abgaben inkl. Kosten des Kaufvertrages inkl. evtl. Vermessungskosten zu tragen.
- IX.** Über die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen dieser Richtlinien entscheidet der Gemeindevorstand.
- X.** Über Abweichungen von diesen Richtlinien entscheidet der Gemeindevorstand im Benehmen mit dem Haupt- und Finanzausschuss in jedem Einzelfall.

XI. Über Änderungen dieser Richtlinien, insbesondere auch über der Höhe der Verkaufspreise oder der Höhe des Erbbauzinses entscheidet der Haupt- und Finanzausschuss.

XII. Diese Richtlinien treten mit der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft. Die letzte Änderung dieser Richtlinien erfolgte durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 04.06.2019.

Gleichzeitig treten alle bisherigen Regelungen und Übungen in Bezug auf die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken außer Kraft.

Elz, den 18.02.2025

Der Gemeindevorstand

A handwritten signature in blue ink that reads "Matthias Schmidt". The signature is written in a cursive style.

(Schmidt, Bürgermeister)