

Vergaberichtlinien für die Überlassung von Wohnbaustellen in der Gemeinde Perl vom 12. März 2009

Die Gemeinde Perl hat die Erschließung und Vermarktung ihrer Baugrundstücke an die Infrastruktur-entwicklungsgesellschaft Perl mbH übertragen; gem. § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft die Grundstücke zu sozialverträglichen Preisen nach diesen Vergaberichtlinien zu vermarkten.

1. Zur Wahrung der Identität der Ortsteile erfolgt die Vergabe von Wohnbaustellen vorrangig an ortsansässige Bewerber der Gemeinde Perl.
2. Als ortsansässiger Bewerber im Sinne dieser Vergaberichtlinien gilt eine Person, die
 - das 18. Lebensjahr vollendet hat und davon nachweislich mindestens seit 3 Jahren in der Gemeinde Perl wohnt.
 - das 18. Lebensjahr vollendet hat und davon nachweislich mindestens 10 Jahre in der Gemeinde Perl gewohnt hat.
3. Ist der Eigenbedarf für ortsansässige Bewerber aus der Gemeinde abgedeckt, können die Grundstücke auch anderweitig abgegeben werden. Dies erfolgt insbesondere auch im Hinblick der besonderen Lage der Gemeinde Perl im Zentrum Europas sowie der wachsenden Verknüpfung der angrenzenden Länder untereinander.
4. Sowohl bei der Vergabe an ortsansässige Bewerber aus der Gemeinde Perl, als auch an andere Personen, sind soziale Kriterien (Familien- und Lebensgemeinschaften, minderjährige Kinder, Schwerbehinderte, etc.) zu berücksichtigen.
5. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken erfolgt ausschließlich an private Bewerber zur Eigennutzung.
6. Jeder Bewerber kann grundsätzlich nur ein Grundstück erwerben, wobei Ehepaare / Lebensgemeinschaften als ein Bewerber zählen.
7. Ist ein Bewerber bereits im Besitz eines bebaubaren Grundstücks, eines Wohnhauses bzw. einer Eigentumswohnung, scheidet ein Erwerb grundsätzlich aus. Nur in begründeten und nachgewiesenen Ausnahmefällen kann hierzu eine Ausnahme erteilt werden.
8. Der Erwerber verpflichtet sich, gerechnet vom Tag der Beurkundung des Kaufvertrages an, innerhalb von zwei Jahren mit dem Rohbau zu beginnen und innerhalb von drei Jahren den Rohbau fertig erstellt zu haben. Diese Verpflichtung ist durch eine Rückkaufassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers zu sichern. Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung nicht, so steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht, bzw. Rückkaufsrecht zu. Der Rückkaufpreis entspricht dem Kaufpreis.
9. Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber das Grundstück (Wohnhaus) auf die Dauer von mindestens 10 Jahren eigen zu nutzen; als Beginn der Eigennutzung gilt die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses. Wird die Eigennutzung vorher aufgegeben, steht dem Verkäufer, auch im Hinblick auf den zu erzielenden Mehrerlös, ein Wertausgleich zu. Der Wertausgleich entspricht dem in der Kaufvertragsurkunde ausgewiesenen Gesamtkaufpreis den der Käufer beim Erwerb des Baugrundstückes an den Verkäufer gezahlt hat. Der Wertausgleich beträgt aber maximal die positive Differenz zwischen dem aktuellen, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreises Merzig-Wadern festgesetzten Grundstückswert und dem damaligen Kaufpreis. Diese Verpflichtungen gelten auch für alle Rechtsnachfolger im Eigentum.

10. Die Regelung nach Nr. 9 (Satz eins und zwei) kann bei nachgewiesenen Härten ausgesetzt werden. Über die Vorlage einer Härte entscheidet der Verkäufer im Einzelfall.
11. Beim Verkauf eines Baugrundstücks an einen ortsansässigen Bewerber erhält dieser einen Abschlag auf den festgesetzten Kaufpreis. Die Höhe dieses Abschlages setzt der Verkäufer für jedes Baugebiet im Einzelnen fest (Besserstellungsklausel für „Einheimische“ nach Weinheimer Modell).
12. Bewerbungen für Baugrundstücke werden erst nach Offenlegung des Bebauungsplanes für das überplante Baugebiet entgegengenommen. Vormerkungen und Reservierungen scheiden aus.
13. Der Kaufpreis ist vor Beurkundung innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Mitteilung an den Verkäufer im Voraus zu zahlen. Geht der Kaufpreis innerhalb dieser Frist nicht ein, so ist der Verkäufer nicht mehr an die Zusage zur Veräußerung gebunden.
14. Auflassungsvormerkungen sind ausgeschlossen.
15. Der Erwerber trägt alle mit dem Erwerb des Grundstücks verbundenen Kosten einschließlich der Kosten einer eventuellen Rückauflassung.
16. Einem Rangrücktritt der Rückauflassungsvormerkung zugunsten einer von Erwerber/Bauherrn zu bestellenden Grundschuld oder Hypothek wird nur dann zugestimmt, wenn das finanzierende Kreditinstitut gegenüber dem Verkäufer erklärt, dass die Darlehensvaluta ausschließlich zur Finanzierung des Baustellenerwerbs bzw. der Errichtung des Wohnhauses dient und entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt wird.
17. Die Bewerbung ist an bestimmte Formvorschriften (Bewerbungsbogen) gebunden.
18. Der Verkäufer behält sich vor, in besonders begründeten Fällen bei vertraglichen Zuwiderhandlungen, bzw. in Fällen, in denen die Voraussetzungen die zur Vergabe geführt haben widerrechtlich herbeigeführt wurden, vom Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen, bzw. eine Ablöse des Vorteils zu fordern. Die Höhe der Vorteilsablösung bestimmt sich nach Nr. 9 dieser Richtlinien.
19. Der Verkäufer behält sich vor, in besonders begründeten Einzelfällen von diesen Vergaberichtlinien abzuweichen; über Ausnahmen entscheidet im Einzelfall der Aufsichtsrat der Gesellschaft.
20. Für ortsansässige Bewerber können bis zur Erschließung eines weiteren Baugebietes innerhalb der Gemeinde bis zu 10 % der Baugrundstücke eines Baugebietes (mindestens 2, maximal 5 Grundstücke) auf die Dauer von 3 Jahren zurückgehalten werden.
21. Vor Verkauf soll der Ortsrat gehört werden.
22. Diese Vergaberichtlinien treten am 12.03.2009 in Kraft und ersetzen die vorher geltenden Richtlinien der Gemeinde Perl vom 08.09.2005.

Perl, den 12. März 2009

**Der Bürgermeister
gez. Schmitt**