



Richtlinien **für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken**

Änderung/Ergänzung vom 28.03.2023 der Richtlinien vom 23.05.2019

I.

Ziel der Richtlinien

Das Ziel der Richtlinien besteht darin, den Verkauf von städtischen Baugrundstücken an die unter Ziffer II. genannten Personenkreise/Personen nach Maßgabe der unter Ziffer III. zugrunde zu legenden Wertung vorzunehmen.

Mit der Neufassung der städtischen Vergaberichtlinien soll ein objektiver und nachvollziehbarer Maßstab für die Aufstellung einer Rangfolge unter den Bewerbern geschaffen werden, um städtische Baugrundstücke nach objektiven und transparenten Kriterien zu vergeben, die mit dem Europarecht konform sind.

II.

Personenkreis

1.

Der zu berücksichtigende Personenkreis umfasst unter Beachtung der weiteren Ausführungen Familien, Eheleute, eingetragene Lebenspartnerschaften, sonstige Lebensgemeinschaften, jeweils mit oder ohne Kinder, Alleinerziehende sowie Alleinstehende, die das zu errichtende Wohngebäude überwiegend selbst nutzen werden. Kinder im Sinne der Richtlinien sind Kinder gemäß § 32 des Einkommensteuer-gesetzes.

2.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt werden bei dem Verkauf von städtischen Baugrundstücken die Bewerber, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohngebäudes, einer Eigentumswohnung oder von Bauland sind, die nicht an Dritte veräußert werden sollen.

Eine Berücksichtigung ist jedoch möglich, wenn dem Bewerber das Bewohnen des eigenen Gebäudes nicht möglich oder nicht zumutbar ist und das Eigentum an Dritte veräußert und der Veräußerungserlös als Eigenkapital in die Finanzierung des Neubauvorhabens eingebracht wird.

Eine Übertragung des Grundeigentums an Familienangehörige ist nicht als Veräußerung an Dritte zu bewerten. Familienangehörige in diesem Sinne sind: der Verlobte, der Ehegatte, der Lebenspartner, die Eltern, die Kinder und deren Ehegatten und Lebenspartner sowie die Geschwister und deren Ehegatten, Lebenspartner und Kinder.

Für eine Eigentumsübertragung an Verwandte aufgrund eines zu ihren Gunsten bestehenden dinglichen Vorkaufsrechts, welches vor dem 10.10.2022 begründet wurde, gilt diese Regelung nicht, d. h., eine solche Veräußerung gilt weiterhin als Veräußerung an Dritte.

Außerdem ist eine Berücksichtigung möglich, wenn lediglich Teileigentum zu 50 % oder weniger besteht, das weder bezogen noch veräußert oder bebaut werden kann.

Im Weiteren können Bewerber berücksichtigt werden, die Inhaber von Wohneigentum sind, über das sie nicht verfügen bzw. selbst nicht nutzen können (z. B. durch vorweggenommene Erbfolge, Nießbrauchsrecht der Angehörigen im zuvor beschriebenen Sinne) und eine Veräußerung nicht möglich ist oder eine unbillige Härte bedeuten würde.

Bewerber, die Eigentümer oder Teileigentümer eines Wohnhauses mit mehr als einer Wohneinheit sind, werden grundsätzlich bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

III.

Vergabe der städtischen Baugrundstücke

1.

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Vergabe der zur Verfügung stehenden städtischen Baugrundstücke wird unter Berücksichtigung ihrer individuellen familiären Verhältnisse nach einer Punktetabelle bestimmt:

Dabei wird folgende Wertung zugrunde gelegt:

- | | | |
|--|------------------------|----------|
| a) Bewerber gemäß Ziffer II | ohne Kinder | 2 Punkte |
| | mit einem Kind | 4 Punkte |
| | mit zwei Kindern | 6 Punkte |
| | für jedes weitere Kind | 1 Punkt |
| | Alleinstehende | 1 Punkt |
| b) Bewerber oder deren Familienangehörige mit Schwerbehinderung ab 50 % (MdE) zusätzlich je Person | | 1 Punkt |
| c) Hauptwohnung und Arbeitsstätte in Wetzlar | | 6 Punkte |
| d) Arbeitsstätte in Wetzlar ohne 1. Wohnsitz in Wetzlar | | 5 Punkte |
| e) Hauptwohnung in Wetzlar / Arbeitsstätte außerhalb von Wetzlar | | 5 Punkte |
| f) Hauptwohnung und Arbeitsstätte außerhalb von Wetzlar | | 4 Punkte |
| g) Wartezeiten:
gerechnet ab dem Datum der Kaufbewerbung, pro Jahr | | 1 Punkt |
| h) Ehrenamtliche Vorstandstätigkeit eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren | | |
| oder | | |

ehrenamtliche aktive Tätigkeit eines Bewerbers in der Einsatzabteilung einer Hilfsorganisation oder Feuerwehr seit mehr als 5 Jahren

oder

Ausbildungstätigkeiten mit Übungsleiterlizenz oder höherwertig eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein oder Organisation in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren 2 Punkte

oder

Ausbildungstätigkeiten mit Jugendleiterausbildung (Juleica) eines Bewerbers in einem gemeinnützig anerkannten Verein oder Organisation in Wetzlar seit mehr als 5 Jahren 1 Punkt

Der Nachweis ist spätestens vor Unterbreitung eines Kaufangebotes bezüglich eines städtischen Baugrundstücks durch Vorlage einer Bescheinigung des Vereins bzw. der Organisation zu erbringen.

2.

Treffen auf die Bewerber mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt.

Die Punkte nach Ziffer III. werden bei den Bewerbern gemäß Ziffer II. Absatz 1 nur einmal mit der höchst erreichbaren Punktzahl berücksichtigt.

Bei gleicher Punktzahl ist der zeitliche Eingang der Kaufbewerbung maßgeblich.

3.

In besonderen Fällen kann von den Richtlinien abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch die städtischen Gremien herbeizuführen.

IV.

Verzeichnis der Kaufbewerber

Der Magistrat der Stadt Wetzlar erstellt ein Verzeichnis über die Reihenfolge der Kaufbewerber, nach der die zum Verkauf zur Verfügung stehenden Baugrundstücke den Kaufbewerbern angeboten werden.

V:

Einkommengrenzen

Bewerber, deren gemeinsames, bereinigtes Jahreseinkommen im Sinne der §§ 5 – 7 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) unterhalb der in der Anlage aufgeführten Einkommengrenzen liegt, erhalten eine Ermäßigung auf den Kaufpreis

- pro Kind in Höhe von 3.000,00 €
- max. jedoch in Höhe von 6.000,00 €

Die Ermäßigung des Kaufpreises wird nur gewährt für Baugrundstücke mit einer Größe von maximal 450 qm.

Einkommensgrenzen für die Ermäßigung sind die jeweils aktuell maßgeblichen Grenzen des § 5 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes. Zur Ermittlung der Einkommensgrenze werden vom Brutto-Jahreseinkommen pauschale Werbungskosten von jeweils 1000,00 € pro Arbeitnehmer und gemäß § 7 Abs. 2 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz jeweils pauschal 10 % für die Leistung von Steuern vom Einkommen, Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung abgezogen (= bereinigtes Einkommen)

Im Weiteren werden bei der Ermittlung des Einkommens folgende Beträge zusätzlich abgesetzt:

- Für Schwerbehinderte ab einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 HWoFG 4.000,00 €
- Für junge Ehepaare oder Lebenspartnerschaften, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum fünften Jahr nach der Eheschließung oder Begründung der Lebenspartnerschaft gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 HWoFG 4.000,00 €

Die Ermäßigung des Kaufpreises stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Wetzlar dar; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Die Einkommensgrenzen gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 HWoFG (bereinigtes Einkommen) können sich gemäß § 5 Absatz 4 HWoFG alle 3 Jahre, jeweils zum 1. Januar eines Jahres, verringern oder erhöhen. Die Einkommensgrenzen, die aus der Anlage zu den Vergaberichtlinien ersichtlich sind, werden jeweils zu gegebener Zeit dem neusten Stand angepasst.

VI. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Verabschiedung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 29.03.2023 in Kraft.



Anlage
zu den Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken

Einkommensgrenzen zum Stichtag 01.01.2023

Einkommensgrenzen gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz
(bereinigtes Einkommen)

1-Personenhaushalt	27.561,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 40.573,00 €)
2-Personenhaushalt	46.353,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 67.419,00 €)
3-Personenhaushalt	55.750,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 80.843,00 €)
4-Personenhaushalt	65.147,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 94.267,00 €)
5-Personenhaushalt	75.377,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 108.881,00 €)
6-Personenhaushalt	85.607,00 € (entspricht einem Brutto von ca. 123.495,00 €)

Die Einkommensgrenzen erhöhen oder verringern sich gemäß § 5 Absatz 4 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes alle 3 Jahre, jeweils zum 1. Januar eines Jahres, gemäß Bekanntmachung des zuständigen Ministeriums des Landes Hessen.