

Richtlinien der Gemeinde Hurlach für die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet Keltenfeld III zur Errichtung von Doppelhaushälften Stand: 01.04.2020

Einleitung:

Die Gemeinde Hurlach veräußert im Baugebiet Keltenfeld III eine vorab festgelegte Anzahl an Baugrundstücken, welche ausschließlich mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden können. Die Bebauung mit Einzelhäusern ist hier nicht möglich, dies wird im Kaufvertrag als Auflage festgehalten.

Mit den Vergaberichtlinien möchte die Gemeinde Hurlach die Wohnmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern. Die stark gestiegenen Baulandpreise wie auch die Baupreise selbst erschweren es der ortsansässigen Bevölkerung zusehends, Baugrundstücke zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben. Der Gemeinderat Hurlach sieht es deshalb als seine Aufgabe an, insbesondere jungen Familien weiterhin Baugrundstücke anzubieten.

Die Gemeinde Hurlach hat einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Bewertung der Grundstückspreise beauftragt. Auf Grundlage dieser Bewertung hat die Gemeinde Hurlach zwei verschiedene Grundstückspreise (Varianten A und B) festgelegt.

Bei der Variante A werden die Rahmenvorgaben der EU-Kommission, der Bundesregierung und Vertreter der Länder umgesetzt, daher ist es hier möglich einen reduzierten, vom Gutachten abweichenden Grundstückspreis festzusetzen.

Bei der Variante B wird der vom Gutachter festgesetzte Preis mit einem geringen Abschlag angewandt, da hier nur sehr reduziert Auflagen für den/die Käufer gemacht werden.

Der/Die Bewerber/Bewerberinnen können vorab entscheiden, für welche Variante sie sich bewerben möchten. Bei jeder Variante wird eine Punktevergabe entsprechend den Richtlinien durchgeführt. Die Bewerbungen werden tabellarisch abhängig von der Punktezahlerfasst. Der Gemeinderat entscheidet dann abhängig von der jeweiligen Punktezahler über die Bauplatzvergabe. Bei einer eventuellen Punktgleichheit zweier Bewerbungen in den verschiedenen Varianten, entscheidet der Gemeinderat welche Bewerbung berücksichtigt wird.

Variante A – Vergünstigter Grundstückspreis 218 € / m²

1. Antragsberechtigte Personen (Zugangsvoraussetzung)

Bewerber, bei welchen die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, sind antragsberechtigt:

- a) Der Bewerber muss das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- b) Der Bauplatz ist, sofern der Bewerber nicht Alleinstehend/Alleinerziehender ist, von beiden Partnern zu gleichen Eigentumsanteilen zu erwerben.
- c) Der Bewerber und sein/e Partner(in) darf im Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), **kein** zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundstück besitzen. Dies gilt nicht für Wohnungseigentum im Gemeindegebiet bis zu einer Größe von 60 m².

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie in dieser Wohnung nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt, ist vom Gemeinderat durch Beschlussfassung im Einzelfall festzulegen.

In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern.

Sollten die Eltern des Bewerbers Eigentümer eines zu Wohnbauzwecken geeigneten Grundstücks im Gemeindegebiet sein, so führt dies ebenfalls zum Ausschluss aus dem Verfahren.

- d) Der Bewerber darf mit seinem/seiner Partner(in) **maximal über ein Vermögen in Höhe von 200.000 €** verfügen. Der Alleinerziehende darf maximal über ein Vermögen in Höhe von **100.000 €** verfügen.

In diesen Höchstbeträgen sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Guthaben bei Banken und Bausparkassen, Barvermögen, Aktien, Anleihen, Festgeld usw. enthalten.

Der Bewerber hat über die Vermögensverhältnisse eine schriftliche Erklärung mit einer Vermögensaufstellung abzugeben.

- e) Das Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Bewerbers sowie das hinzuzurechnende Jahreseinkommen des Partners darf im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem **vorangegangenen Jahr der Antragstellung** insgesamt folgende Beträge nicht überschreiten:

bei alleinstehenden bzw. alleinerziehenden Bewerbern	45.000 €
bei verheirateten Bewerbern/ eheähnlichen Gemeinschaften	90.000 €
für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich die genannten Beträge um jeweils	7.000 €

Maßgeblich ist das durchschnittliche Jahreseinkommen nach § 2 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG). Die Einkommensverhältnisse sind durch Vorlage der entsprechenden Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachzuweisen

- f) Bewerber, die bereits ein vergünstigtes Baugrundstück von der Gemeinde bezogen haben, werden nicht berücksichtigt.
- g) Der Bewerber hat eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vorzulegen, woraus unter Ausweisung der eingesetzten Eigenmittel hervorgeht, dass die Finanzierung des Grundstückskaufs mit Errichtung eines Wohnhauses gesichert ist.

2. Vergabe

Erfüllt der Bewerber die in Nr. 1 genannten Zugangsvoraussetzungen und erreicht er nach dem nachfolgenden Punktekatalog mindestens **60 Punkte**, hat er grundsätzlich die Möglichkeit einen Bauplatz zu erwerben.

Gibt es mehr Bewerber als Bauplätze, werden die Bauplätze entsprechend der erreichten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

a) Ortsansässigkeit ¹ (max. 60 Punkte)

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber in der Gemeinde Hurlach mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erhält dieser 12 Punkte.

Wer 5 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Hurlach mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erhält 60 Punkte.

Bewerber die innerhalb der letzten 10 Jahre aus Hurlach verzogen sind und früher 5 Jahre Ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde hatten, erhalten 60 Punkte.

Insgesamt kann für die Ortsansässigkeit maximal eine Anzahl von 60 Punkten erreicht werden. Somit ist die Kumulierung mehrerer Ansprüche aus Buchstabe a nicht möglich.

¹ Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes ab Tag der Veröffentlichung der Bewerbungsausschreibung an der gemeindlichen Amtstafel.

b) Kinder (max. 33 Punkte) ¹

Berücksichtigt werden Kinder, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Für jedes Kind bis zum 10. Lebensjahr werden 11 Punkte gewährt.

Für jedes Kind ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr werden 6 Punkte gewährt.

Die anrechenbare Gesamtpunktezahl für Kinder wird auf maximal 33 Punkte festgelegt.

¹ Maßgeblich ist das Alter der Kinder am Tag der Veröffentlichung der Bewerbungsausschreibung an der gemeindlichen Amtstafel.

c) Menschen mit Behinderung (10 Punkte)

Bewerber mit Schwerbehinderung (bzw. Partner/Kinder mit Schwerbehinderung, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind) erhalten **10 Punkte** bei Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises (Grad der Behinderung ab 60%).

d) Pflegebedürftigkeit im Haushalt (max. 12 Punkte)

Bewerber mit Pflegegrad oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen (Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und/oder Geschwister) erhalten entsprechend des Pflegegrades (Nachweis über Pflegegeldbescheid) folgende Punkte:

Stufe 1	4 Punkte
Stufe 2	6 Punkte
Stufe 3	8 Punkte
Stufe 4	10 Punkte
Stufe 5	12 Punkte

Eine Punktevergabe erfolgt entweder für die Behinderung oder die Pflegebedürftigkeit.

e) Ehrenamt (max. 5 Punkte)

Bewerber die in der Gemeinde mindestens 5 Jahre ehrenamtlich tätig sind erhalten 5 Punkte. Bei eheähnlichen Gemeinschaften bzw. bei verheirateten Bewerbern können max. 5 Punkte angerechnet werden.

Als Ehrenamt zählt z.B. die Tätigkeit in Vereinen, Tätigkeiten für die Gemeinde etc.

Der Gemeinderat kann im Einzelfall entscheiden, ob ein Ehrenamt im obigen Sinne vorliegt.

3. Sicherungsauflagen

Der Bewerber verpflichtet sich im Grundstückskaufvertrag,

- a) das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung zu bebauen und innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig¹ mit Aufbringen des Außenputzes (abhängig von der Bauweise) zu erstellen.
- b) das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weiter zu veräußern.
- c) das erstellte Wohnhaus auf die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und für diesen Zeitraum dort seinen Hauptwohnsitz anzumelden.
- d) die Einreichung des Bauantrages mit dem Erwerber des Grundstücks abzustimmen, der unmittelbar an die zu errichtende Doppelhaushälfte anbauen wird. Die Gemeinde wird hierzu von jedem Erwerber zur Weitergabe der notwendigen Kontaktdaten ermächtigt.

¹ Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses ist der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Bezugsfertigkeit schriftlich mitzuteilen.

4. Folgen der Nichteinhaltung der Sicherungsauflagen

- a) Für den Fall, dass der Käufer die unter in Nr. 3 Buchstabe a) – b) übernommenen Verpflichtungen nicht einhält, werden folgende Regelungen im Kaufvertrag vereinbart:
 - Erfüllt der Käufer die Verpflichtungen nicht, so wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht eingeräumt bzw. ein Recht, eine Aufzahlung zum Verkaufspreis zu verlangen.
 - Der Gemeinde bleibt es vorbehalten, ob sie von dem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht oder eine entsprechende Aufzahlung zum Grundstückskaufpreis verlangt.
 - Die Aufzahlungsverpflichtung wird im Kaufvertrag ausführlich dargestellt.
 - Sollten zwischen den Beteiligten Meinungsverschiedenheiten wegen der Nachzahlungshöhe bestehen, wird zur rechtsverbindlichen Wertfestsetzung der Gutachterausschuss beim Landratsamt Landsberg oder auf Antrag der Beteiligten ein von dem Gutachterausschuss bestimmter Sachverständiger beauftragt. Die Kosten

trägt der Käufer.

- Die Aufzahlung auf den Grundstückskaufpreis beträgt mindestens 70 €/qm.

b) Für den Fall, dass der Bewerber die in Nr. 3 Buchstabe c) übernommene Verpflichtung nicht einhält, wird folgende Regelung im Kaufvertrag vereinbart:

- Erfüllt der Käufer die Verpflichtung nicht (Vermietung, Verlegung des Hauptwohnsitzes), ist eine Aufzahlung auf den Kaufpreis zu entrichten.
- Grundlage ist die Ermittlung des Aufzahlungsbetrages nach Buchstabe a).
- Von diesem ermittelten Aufzahlungsbetrag ist ein prozentualer Anteil zu zahlen, der bis zu einer Nutzung von 10 Jahren fehlt.

c) Der Gemeinderat kann im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen der Buchstaben 4 a und b zulassen. Hierzu ist ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

5. Folgen bei unrichtigen Angaben

Die Gemeinde Hurlach erhält ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

6. Grundstücksauswahl

Die Bewerber haben kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Hurlach.

Die Bewerber haben in der Regel das Auswahlrecht über die verfügbaren Grundstücke. Dieses Auswahlrecht wird jedoch durch die Platzierung im Bewerberverfahren eingeschränkt. Bewerber mit der niedrigsten Platzziffer (1) haben das Auswahlrecht auf alle verfügbaren Grundstücke im Verfahren, dann folgt Platzziffer 2 usw.

Variante B – Grundstückspreis 280 € / m²

1. Antragsberechtigte Personen (Zugangsvoraussetzung)

Bewerber, bei welchen die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, sind antragsberechtigt:

- a) Der Bewerber muss das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- b) Der Bauplatz ist, sofern der Bewerber nicht Alleinstehend/Alleinerziehender ist, von beiden Partnern zu gleichen Eigentumsanteilen zu erwerben.
- c) Der Bewerber und sein/e Partner(in) darf im Gemeindegebiet kein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung/Haus), **kein** zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder kein zu Wohnbauzwecken geeignetes Grundstück besitzen. Dies gilt nicht für Wohnungseigentum im Gemeindegebiet bis zu einer Größe von 60 m².

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Familie in dieser Wohnung nicht gewährleistet ist. Ob eine solche Ausnahme vorliegt, ist vom Gemeinderat durch Beschlussfassung im Einzelfall festzulegen.

In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objekts zu veräußern.

Sollten die Eltern des Bewerbers Eigentümer eines zu Wohnbauzwecken geeigneten Grundstücks im Gemeindegebiet sein, so führt dies ebenfalls zum Ausschluss aus dem Verfahren.

- d) Bewerber, die bereits ein Baugrundstück von der Gemeinde bezogen haben, werden nicht berücksichtigt.
- e) Der Bewerber hat eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vorzulegen, woraus unter Ausweisung der eingesetzten Eigenmittel hervorgeht, dass die Finanzierung des Grundstückskaufs mit Errichtung eines Wohnhauses gesichert ist.

2. Vergabe

Erfüllt der Bewerber die in Nr. 1 genannten Zugangsvoraussetzungen und erreicht er nach dem nachfolgenden Punktekatalog mindestens **60 Punkte**, hat er grundsätzlich die Möglichkeit einen Bauplatz zu erwerben.

Gibt es mehr Bewerber als Bauplätze, werden die Bauplätze entsprechend der erreichten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

a) **Ortsansässigkeit¹ (max. 60 Punkte)**

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber in der Gemeinde Hurlach mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erhält dieser 12 Punkte.

Wer 5 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Hurlach mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, erhält 60 Punkte.

Bewerber die innerhalb der letzten 10 Jahre aus Hurlach verzogen sind und früher 5 Jahre Ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde hatten, erhalten 60 Punkte.

Insgesamt kann für die Ortsansässigkeit maximal eine Anzahl von 60 Punkten erreicht werden. Somit ist die Kumulierung mehrerer Ansprüche aus Buchstabe a nicht möglich.

¹ Maßgeblich ist die Dauer des Hauptwohnsitzes ab Tag der Veröffentlichung der Bewerbungsausschreibung an der gemeindlichen Amtstafel.

b) **Kinder (max. 33 Punkte)¹**

Berücksichtigt werden Kinder, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Für jedes Kind bis zum 10. Lebensjahr werden 11 Punkte gewährt.

Für jedes Kind ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr werden 6 Punkte gewährt.

Die anrechenbare Gesamtpunktezahl für Kinder wird auf maximal 33 Punkte festgelegt.

¹ Maßgeblich ist das Alter der Kinder am Tag der Veröffentlichung der Bewerbungsausschreibung an der gemeindlichen Amtstafel.

c) **Menschen mit Behinderung (10 Punkte)**

Bewerber mit Schwerbehinderung (bzw. Partner/Kinder mit Schwerbehinderung, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind)

erhalten **10 Punkte** bei Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises (Grad der Behinderung ab 60%).

d) Pflegebedürftigkeit im Haushalt (max. 12 Punkte)

Bewerber mit Pflegegrad oder des mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen (Ehe- bzw. Lebenspartner, Kinder, Eltern, Großeltern und/oder Geschwister) erhalten entsprechend des Pflegegrades (Nachweis über Pflegegeldbescheid) folgende Punkte:

Stufe 1	4 Punkte
Stufe 2	6 Punkte
Stufe 3	8 Punkte
Stufe 4	10 Punkte
Stufe 5	12 Punkte

Eine Punktevergabe erfolgt entweder für die Behinderung oder die Pflegebedürftigkeit.

e) Ehrenamt (max. 5 Punkte)

Bewerber die in der Gemeinde mindestens 5 Jahre ehrenamtlich tätig sind erhalten 5 Punkte. Bei eheähnlichen Gemeinschaften bzw. bei verheirateten Bewerbern können max. 5 Punkte angerechnet werden.

Als Ehrenamt zählt z.B. die Tätigkeit in Vereinen, Tätigkeiten für die Gemeinde etc.

Der Gemeinderat kann im Einzelfall entscheiden, ob ein Ehrenamt im obigen Sinne vorliegt.

3. Sicherungsaufgaben

Der Bewerber verpflichtet sich im Grundstückskaufvertrag,

- a) das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung zu bebauen und innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig¹ mit Aufbringen des Außenputzes (abhängig von der Bauweise) zu erstellen.
- b) das erstellte Wohnhaus auf die Dauer von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst zu Wohnzwecken zu nutzen und für diesen Zeitraum dort seinen Hauptwohnsitz anzumelden.
- c) die Einreichung des Bauantrages mit dem Erwerber des Grundstücks abzustimmen, der unmittelbar an die zu errichtende Doppelhaushälfte anbauen wird. Die Gemeinde wird hierzu von jedem Erwerber zur Weitergabe der notwendigen Kontaktdaten ermächtigt.

¹ Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses ist der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Bezugsfertigkeit schriftlich mitzuteilen.

4. Folgen der Nichteinhaltung der Sicherungsaufgaben

- a) Für den Fall, dass der Käufer die unter in Nr. 3 Buchstabe a) und b) übernommenen Verpflichtungen nicht einhält, werden folgende Regelungen im Kaufvertrag vereinbart:
- Erfüllt der Käufer die Verpflichtungen nicht, so wird der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.
- b) Der Gemeinderat kann im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen des Buchstaben 4 a und b zulassen. Hierzu ist ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

5. Folgen bei unrichtigen Angaben

Die Gemeinde Hurlach erhält ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.

6. Grundstücksauswahl

Die Bewerber haben kein Anrecht auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der Gemeinde Hurlach.

Die Bewerber haben in der Regel das Auswahlrecht über die verfügbaren Grundstücke. Dieses Auswahlrecht wird jedoch durch die Platzierung im Bewerberverfahren eingeschränkt. Bewerber mit der niedrigsten Platzziffer (1) haben das Auswahlrecht auf alle verfügbaren Grundstücke im Verfahren, dann folgt Platzziffer 2 usw.

Allgemeine Hinweise:

Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Ausnahmen bzw. Abweichungen von den Regelungen zulassen. Hierzu ist ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

Der Bewerber erklärt durch seine Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, der für die Bewerbung auszufüllen ist, dass die Angabe sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Hurlach, 22.04.2020



Wilhelm Böhm
1. Bürgermeister