

Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohngrundstücke in neu erschlossenen Wohngebieten

Der Markt Lonnerstadt verkauft zur Förderung der Verbundenheit mit dem Wohnort und aus allgemeinen und sozialen Gründen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke an einheimische und auswärtige Bürgerinnen und Bürger. Der Verkauf von neu erschlossenen Wohngebieten erfolgt gemäß der Vergabekriterien, die in einer Richtlinie zusammengefasst wurden.

Nicht davon betroffen ist der Verkauf von im gemeindlichen Besitz befindlichen Flurgrundstücken, Flurstreifen, Gewerbeflächen, Grundstücksabrundungen und Einzelgrundstücken (Baulücken). Hier erfolgt die Vergabe nach dem vorgelegten Nutzungskonzept. Die Entscheidung trifft der Marktgemeinderat.

Aus diesem Grund erlässt der Markt Lonnerstadt die nachfolgenden Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke für neu erschlossene Wohngebiete. Diese Richtlinie ist eingeteilt in 4 Bereiche:

- I. Antragsberechtigter Personenkreis (Zuteilungsvoraussetzung)
- II. Auswahlkriterien
- III. Verkaufsbedingungen
- IV. Verfahren
- V. Schlussbestimmungen

I. Antragsberechtigter Personenkreis (Zuteilungsvoraussetzung)

Bewerber können sein:

- a) Natürliche Personen, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- b) Ehepaare oder eingetragene Lebenspartnerschaften (im Folgenden ebenfalls als „der Bewerber“ bezeichnet).
- c) Juristische Personen bzw. Unternehmen, nach Zustimmung des Marktgemeinderates
- d) Nicht oder nur teilweise geschäftsfähige Personen, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß bestellten Bevollmächtigten erfolgt, wobei eine Bevollmächtigung in der Form vorliegen muss, wie sie auch für das Grundstücksgeschäft erforderlich ist.

II. Auswahlkriterien

Die Auswahlkriterien wurden wie folgt festgelegt:

1. Soziale Kriterien

- 1.1 Familienverhältnisse
- 1.2 Kinder
- 1.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

2. Ortsbezogene Kriterien

- 2.1 Bewerber mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde
- 2.2 Arbeitsplatz in der Gemeinde
- 2.3 Ehrenamtstätigkeit

Bewertung der Kriterien:

1. Soziale Kriterien

1.1 Familienverhältnisse (oder)

Ehe	5 Punkte
Eingetragene Lebenspartnerschaft	5 Punkte
Alleinerziehende/r	5 Punkte

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Ehe- oder Lebenspartnerschaftsurkunde; sonstige Urkunden oder Bescheinigungen, aus denen das alleinige Sorgerecht hervorgeht.

1.2 Kinder

Für jedes durch öffentliche Urkunde nachgewiesene und unterhaltsberechtigtes Kind des Bewerbers, welches mit dem Bewerber in einem gemeinsamen Hausstand lebt:

bis 12 Jahre	40 Punkte
12 bis 18 Jahre	30 Punkte

Adoptivkinder werden nur zugunsten der Adoptiveltern berücksichtigt

Für eine nachgewiesene Schwangerschaft (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterspass) erfolgt die Punktevergabe analog der Regelung „bis 12 Jahre“.

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Geburtsurkunde des Kindes; Meldebescheinigung Bewerber und unterhaltsberechtigtes Kind; evtl.: Unterhaltstitel oder sonstige Bescheinigungen, aus denen sich die Unterhaltspflicht ergibt; Beschluss des Familiengerichts über die Adoption

1.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

Behinderung ab 50 GdB oder Pflegegrad 1, 2 oder 3	15 Punkte
Behinderung ab 80 GdB oder Pflegegrad 4 und 5	30 Punkte

Dies gilt alternativ für die nachgewiesene Behinderung oder Pflegebedürftigkeit des Bewerbers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft einen gemeldeten oder tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben wird.

Vorzulegende Unterlagen: Kopie Feststellungsbescheid des Versorgungsamts; Kopie Bescheid der Pflegekasse

2. Ortsbezogene Kriterien

2.1 Bewerber mit Hauptwohnsitz im Markt Lonnerstadt

Es werden max. 5 wohnsitzbezogene Jahre des Bewerbers (bei Paaren: eines der Partner) angerechnet. Die Hauptwohnung ist die aktuell als Hauptwohnung gemeldete, vorwiegend benutzte Wohnung. Im Zweifel ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Bewerbers liegt (Art. 15 Meldegesetz).

Bewerber erhalten einmalig entsprechend der vollendeten Jahre:

für mind. 1-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	15 Punkte
für mind. 3-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	45 Punkte
für mind. 5-jährigen Hauptwohnsitz in der Gemeinde	75 Punkte

Dies gilt auch, wenn derzeit kein Hauptwohnsitz mehr besteht, aber früher mit einer der benannten Zeitdauer bestanden hat.

Vorzulegende Unterlagen: Auszug aus dem Melderegister

2.2 Arbeitsplatz in der Gemeinde oder bei einem in der Gemeinde ansässigen Unternehmen

Für Bewerber (bei Paaren: für einen der Partner) wird die vollbeschäftigte berufliche Tätigkeit im Markt Lonnerstadt (Bauhof, Verwaltung etc.) oder bei einem in der Gemeinde ansässigen Unternehmen einmalig entsprechend der vollendeten Jahre wie folgt bepunktet:

für bis 5-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	15 Punkte
für 5-10-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	20 Punkte
für >10-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde	25 Punkte

Die Dauer der zu berücksichtigenden beruflichen Tätigkeit ist durch eine Bestätigung des Arbeitgebers nachzuweisen.

Als in der Gemeinde ansässiges Unternehmen werden Unternehmen bezeichnet, die ihren Firmensitz (Gewerbeanmeldung) in der Gemeinde haben und auch dort die Gewerbesteuer abführen.

2.3 Ehrenamtstätigkeit

Die ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers (bei Paaren: eines Bewerbers) wird bei der Auswertung mit maximal 25 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit noch aktiv ausgeübt wird und als Ehrenamt anerkannt ist. Dabei werden alle im Haushalt lebenden Personen gezählt, die ein Ehrenamt ausüben. Die einmalige Bepunktung ist wie folgt gestaffelt:

für bis 5-jährige Ehrenamtstätigkeit	15 Punkte
für 5-10-jährige Ehrenamtstätigkeit	20 Punkte
für >10-jährige Ehrenamtstätigkeit	25 Punkte

Das zu berücksichtigende ehrenamtliche Engagement wird z.B. durch die Bayerische Ehrenamtskarte oder eine Bestätigung eines Vereins oder einer Institution nachgewiesen.

III. Verkaufsbedingungen

1. Verkaufspreis

Der vertragliche Kaufpreis wird vom Gemeinderat unter Einbeziehung der Erschließungsaufwendungen und der gemeindlichen Folgekosten zu gegebener Zeit für das Baugebiet festgelegt.

2. Verkaufsbedingungen

Im notariellen Grundstückskaufvertrag wird unter anderem folgendes geregelt:

2.1 Bauverpflichtung

Der Bewerber hat auf dem Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von drei Jahren mit dem Bau zu beginnen und innerhalb einer Frist von fünf Jahren, jeweils gerechnet ab dem Tag der notariellen Kaufvertragsbeurkundung, dieses Wohnhaus selbst zu beziehen. Im Falle des fruchtlosen Ablaufs einer der Fristen ist der Käufer auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das unbebaute Grundstück an die Gemeinde zurück zu übereignen. Im Ausnahmefall kann bei nicht selbst zu verantwortenden Umständen durch den Marktgemeinderat eine Fristverlängerung gewährt werden. Hierzu ist ein entsprechender schriftlicher Antrag an den Markt Lonnerstadt zu stellen.

Erklärung:

Die Gemeinde geht davon aus, dass das erworbene Grundstück nicht gemäß dem der Richtlinien zugrundeliegenden Zweck verwendet wurde und deshalb die Vergabe nicht mehr gerechtfertigt war.

2.2 Eigennutzung

Der Bewerber hat das Grundstück für die Dauer von 5 Jahren nach Erstbezug selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig. Kommt der Bewerber dieser Verpflichtung aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht nach, wird eine Vertragsstrafe in Höhe der Differenz zwischen Kaufpreis und dem aktuellen Verkehrswert des unbebauten Grundstücks verhängt. Im Ausnahmefall kann bei nicht selbst zu verantwortenden Umständen durch den Marktgemeinderat eine Nutzungsdauerverkürzung gewährt werden. Hierzu ist ein entsprechender schriftlicher Antrag an den Markt Lonnerstadt zu stellen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern gem. B-Plan vorgesehen sind.

2.3 Weiterverkauf

Der Bewerber darf das unbebaute Grundstück nicht weiterveräußern, sofern die Veräußerung nicht an einen Ehegatten, Lebenspartner oder Abkömmling erfolgt.

Verstößt der Bewerber gegen diese Verpflichtung, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

2.4. Unrichtige Angaben

Macht der Bewerber gegenüber der Gemeinde bei der Antragstellung unrichtige Angaben, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren oder verschweigt er Tatsachen, bei deren Kenntnis die Gemeinde das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

2.5. Verpflichtung zur Rückgabe

Die Verpflichtung zur Rückübereignung an die Gemeinde wird durch geeignete Grundbucheintragungen dinglich gesichert.

2.6. Mitteilungspflicht

Der Bewerber hat der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn Umstände entstanden sind oder bestehen, die die Verpflichtung zur Rückübereignung begründen (siehe vorstehende Nrn. 2.1 bis 2.4). Die Mitteilung ist schriftlich an den Markt Lonnerstadt zu richten.

2.7. Kosten bei Rücknahme

Der Bewerber hat sämtliche Kosten und Steuern für die Rückübertragung zu übernehmen. Für bereits begonnene Bauwerke erstattet die Gemeinde nur den Betrag, den sie bei einer Weiterveräußerung erzielt. Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis ohne Zinsen oder Wertanpassung. Wertminderungen, die der Bewerber verschuldet hat, werden vom Erstattungsbetrag abgezogen.

IV. **Verfahren**

1. **Öffentliche Ausschreibung**

Der Markt Lonnerstadt schreibt nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss mit Verweis auf diese Richtlinie die zu vergebenen Grundstücke mit Angabe des Verkaufspreises, einem Lageplan und der Bewerbungsfrist öffentlich im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a. d. Aisch und auf der Homepage der Gemeinde aus.

2. **Bewerbung**

Für die Bewerbung ist ein einheitliches Formular zu nutzen, welches von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird.

Der Antrag muss vollständig mit allen geforderten Anlagen (Nachweise für die Erfüllung der benannten Voraussetzungen und der genannten Auswahlkriterien), frist- und formgerecht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist eingegangen sein.

Alle für das Bewerbungsverfahren einzureichenden Unterlagen sind spätestens am letzten Tag der jeweils ausgeschriebenen Bewerbungsfrist einzureichen. Als Stichtag gilt der letzte Tag der Bewerbungsfrist.

Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Bewerbung um einen Bauplatz“ erfolgen.

Die eingehenden Bewerbungen werden durch die Verwaltung geöffnet, die Daten werden in einer Tabelle zur weiteren Gegenüberstellung erfasst. Fehlende Nachweise werden nicht nachgefordert.

Anträge mit unvollständigen Angaben und Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

3. Auswahl

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

4. Kaufvertrag

Nach Beschluss des Gemeinderates über den Verkauf soll der Kaufvertrag grundsätzlich innerhalb von drei Monaten abgeschlossen werden. Erfolgt innerhalb dieser Frist kein Vertragsabschluss, verliert die Veräußerungszusage an den Bewerber ihre Bindungswirkung.

Die Frist kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages aus Gründen nicht möglich ist, die dem Bewerber nicht zugerechnet werden können.

V. Schlussbestimmungen

1. Rechtsanspruch

Diese Richtlinien dienen als Rahmen. Sie begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes. Besondere Gründe einer abweichenden Vergabe können in Abstimmung mit dem Marktgemeinderat getroffen werden.

2. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Lonnerstadt, 9. Mai 2022

Markt Lonnerstadt

Bruckmann

Erste Bürgermeisterin

Stand: 09.05.2022