



GEMEINDE BUXHEIM

Landkreis Eichstätt

Richtlinien zur Vergabe von Baugrundstücken

Die Gemeinde Buxheim vergibt Wohnbaugrundstücke in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Hierbei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 BV).

Die Bewerber sind über die einschlägigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde Buxheim im Falle einer Europarechtswidrigkeit dieser Vergaberichtlinien werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt auf eigenes Risiko.

Die Gemeinde Buxheim verfolgt das Ziel, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Es sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt werden. Ziel ist es, eine stabile Bewohnerstruktur in der Gemeinde zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die nachfolgenden Richtlinien sind jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Anträge sind innerhalb der von der Gemeinde bestimmten Frist schriftlich einzureichen. Unvollständige oder verspätet eingegangene Anträge können nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde legt für die Ausschreibung definierter Parzellen jeweils einen Stichtag fest.

1. Antragsberechtigung

1.1 Antragsberechtigt sind volljährige Personen und Paare. Paare können ein Grundstück nur zu gleichen Teilen erwerben.

Bekommen zwei Antragsteller/Paare jeweils einen Bauplatz zugesprochen, haben sie die Möglichkeit, gemeinsam eine Parzelle zu erwerben und darauf ein Doppelhaus zu errichten.

1.2 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, die ein Haus, eine Wohnung oder bebaubaren Grundbesitz in der Gemeinde Buxheim besitzen. Ausgenommen davon ist eine Wohnung, wenn diese für den / die Bewerber/in nicht ausreichend groß ist (<30 m² Wohnfläche pro im Haushalt des Bewerbers lebender Person entsprechend der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung).

1.3 Nicht antragsberechtigt sind Personen, wenn der/die in häuslicher Gemeinschaft lebende Partner/in (Ehepartner, eingetragener Lebenspartner) über Eigentum nach 1.2 verfügt.

1.4 Nicht antragsberechtigt sind Personen oder Paare, wenn deren nächste Angehörige in gerader Abstammungslinie mindestens ein unbebautes Baugrundstück oder nicht selbst genutztes bebautes Grundstück in der Gemeinde Buxheim besitzen. Handelt es sich um einen Miteigentumsanteil, trifft der Gemeinderat die Entscheidung darüber, ob der Anteil nutzbar ist. Die Entscheidung hängt ab von der Größe des Anteils bzw. des Grundstücks.

1.5 Nicht antragsberechtigt sind Personen oder Paare, die bereits früher ein Baugrundstück von der Gemeinde Buxheim erworben haben.

1.7 Nicht antragsberechtigt ist jede Person, die ein Bruttoeinkommen von 55.000 € und mehr erzielt hat. Als Berechnungsgrundlage dient das Bruttoeinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß §2 Abs. 3 EStG) im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2015 – 2019). Bewirbt sich ein Paar, beträgt der Grenzwert 110.000 €. Zu beiden Werten ist ein Betrag von 8.388 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

1.8 Nicht antragsberechtigt sind Personen oder Paare deren Vermögen größer ist als 270.000 € (durchschnittliches Baugrundstück 600 m² x Bodenrichtwert 450 €). Vermögen ist die Summe aller geldwerten Güter*, Rechte und Forderungen nach Abzug von Schulden und Verpflichtungen. Ausgenommen ist Hausrat im Rahmen einer üblichen Haushaltsführung.

* dazu zählen: Grundstücks- und Wohneigentum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, sonstiges Anlagevermögen sowie ab einem Wert von jeweils 10.000 € Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter

Stichtag, an dem das Vermögen gewertet wird, ist der Zeitpunkt der Veröffentlichung der Richtlinie.

1.9 Jede antragsberechtigte Person / jedes antragsberechtigte Paar kann nur ein Baugrundstück erwerben.

2. Reihenfolge der Bewerber

- 2.1 Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt über das nachstehende Punktesystem.
- 2.2 Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Grunderwerb.

3. Punktesystem (max. 120 Punkte)

3.1 Durchschnittliches **Einkommen** (maximale Punktzahl: 10)

Durchschnittliches Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß §2 Abs. 3 EStG) innerhalb der letzten 5 Jahre (2015 – 2019)

- 30.000 €	10 Punkte
30.001 € - 35.000 €	6 Punkte
35.001 € - 40.000 €	3 Punkte

Tritt ein Paar als Bewerber auf, gilt der Durchschnittswert beider Erwerbstätiger. Bei Paaren gilt der Gesamtbetrag im Jahr abzüglich Kinderfreibeträge je unterhaltspflichtigem Kind von 8.388 €, geteilt durch zwei.

3.2 Bewerbung als Paar / Kinder (maximale Punktzahl: 30)

Bewerbung als Paar **5 Punkte**

(Tritt ein Paar als Bewerber auf, so erhält diese Bewerbung 5 Punkte. Die Bewerber erwerben das Grundstück zu gleichen Teilen. Sie dürfen nicht blutsverwandt sein. Die Lebenspartnerschaft ist nach Möglichkeit zu belegen.

Minderjährige Kinder, die im Haushalt des Bewerbers / der Bewerber leben, werden wie folgt angerechnet:

Kind unter 10 Jahren	10 Punkte
Kind ab 10 bis unter 18 Jahren	5 Punkte

3.3 Behinderung – dauerhaft im Haushalt lebend (maximale Punktzahl: 10)

Bewerber bzw. Ehegatte/Partner, Kinder oder weitere dauerhaft im Haushalt lebende Person mit einem Behinderungsgrad:

50% bis 70%	5 Punkte
größer 70% bis 100 %	10 Punkte

3.4 Pflegegrad - dauerhaft im Haushalt lebend (maximale Punktzahl: 10)

Bewerber bzw. Ehegatte/Partner, Kinder oder weitere dauerhaft im Haushalt lebende

Person mit Pflegegrad 1	2 Punkte
Pflegegrad 2	4 Punkte
Pflegegrad 3	6 Punkte
Pflegegrad 4	8 Punkte
Pflegegrad 5	10 Punkte

3.5 Zeit des Wohnsitzes in der Gemeinde

Gewertet wird die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Buxheim. Tritt ein Paar als Bewerber auf, wird lediglich die höhere Punktzahl einer Person angerechnet. Es werden nur ganze Jahre der tatsächlichen Wohnsitzdauer gezählt.

5 und mehr Jahre

60 Punkte

4. Vergabe

4.1 Die Reihenfolge der Vergabe erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Nach der Punktzahl, beginnend mit der höchsten, dürfen sich Bewerber eine Parzelle aussuchen. Es gilt die Punktzahl aus der eingegangenen Bewerbung. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.

4.2 Nach der Vergabe müssen die Bewerber innerhalb von 4 Wochen unwiderruflich erklären, ob sie das zugeteilte Baugrundstück erwerben wollen.

4.3 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadensersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden.

5. Verkaufsbedingungen

Folgende Bedingungen können für den Verkauf angenommen werden. Details regelt der notarielle Kaufvertrag.

5.1 Bauverpflichtung

Das Wohngebäude ist ab dem Tag der notariellen Beurkundung innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig zu errichten.

5.2 Nutzung

Das Wohngebäude ist ab Bezugsfertigkeit vom Eigentümer/Bewerber mindestens 15 Jahre ununterbrochen als Erstwohnung zu nutzen.

5.3 Wohneinheiten

Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Wohneinheiten, darf höchstens eine davon vermietet werden. Die Größe dieser Wohneinheit darf maximal 30% der Wohnfläche des gesamten Hauses betragen (Einliegerwohnung).

5.4 Verkauf

Das Vertragsgrundstück darf ohne Zustimmung der Gemeinde Buxheim nicht vor Ablauf der unter 5.2 festgelegten Frist verkauft werden.

5.5 Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Buxheim erhält ein Wiederkaufsrecht bei Zuwiderhandlungen gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffern 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 durch den Käufer.

[Hinweis: Falls innerhalb der Frist (5.1) nicht mit dem Bau begonnen wurde, erlegt sich die Gemeinde eine Selbstverpflichtung auf, das Grundstück sofort zurückzukaufen.]

Der Wiederkaufswert ist der Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat, zuzüglich zwischenzeitlich bezahlter Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten gemäß BauGB bzw. KAG (jeweils ohne Verzinsung) und der Verkehrswert des errichteten Gebäudes. Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von 3 Jahren ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Gemeinde Kenntnis von den Voraussetzungen für ein Wiederkaufsrecht erlangt hat. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer erstrangigen Auflassungsvormerkung, die Aufzahlung durch Eintragung einer Sicherungsgrundschuld im Grundbuch abgesichert. Finanzierungsgrundrechten wird der Vorrang nur bis zu 80% der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme setzt sich aus den Kosten des Grunderwerbs sowie den Baukosten für das Gebäude zusammen.

5.6 Unrichtige Angaben

Wenn bei der Bewerbung unrichtige Angaben gemacht wurden, ist die Gemeinde ebenfalls berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben.

5.7 Aufzahlung

Die Gemeinde Buxheim ist berechtigt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine Aufzahlung zu verlangen. Der Aufzahlungsbetrag ist die Differenz zwischen dem dann geltenden Bodenrichtwert und dem Kaufpreis zzgl. Erschließungskosten, mindestens aber die Differenz zwischen dem zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert und dem Kaufpreis zzgl. Erschließungskosten.

5.8 Finanzierung

Zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung muss eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes vorliegen, dass die Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Errichtung des Wohnhauses gesichert ist.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

Buxheim, den 06.07.2021

Benedikt Bauer
1. Bürgermeister