Baulandmodell der Gemeinde Adelzhausen

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Adelzhausen verfügt über eine sehr geringe Anzahl an gemeindlichen Bauplätzen. Gemäß Demographiespiegel wird für Adelzhausen in den Jahren von 2017 bis 2031 der stärkste Bevölkerungszuwachs im Regierungsbezirk Schwaben (17,4%) prognostiziert. Dies führt zu einer weiteren Verknappung und Verteuerung von Wohnraum, so dass es für einheimische Familien schwierig wird, Wohnraum im Gemeindegebiet zu erwerben. Das Baulandmodell von Adelzhausen soll vor allem einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglichen (§11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Mit der Umsetzung des Baulandmodells wird ein im Allgemeininteresse liegendes sozioökonomisches Ziel – die Sicherung der örtlichen Gemeinschaft – verfolgt.

Die Gemeinde Adelzhausen vergibt Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Weiterhin legt die Gemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Das Baulandmodell ist untergliedert in:

I. Zulassungsvoraussetzungen / Antragsberechtigung

II. Vergabekriterien

III. Vergabeverfahren

IV. Vergabebedingungen / Vertragliche Regelungen

V. Bewerbungsformular

I. Zulassungsvoraussetzungen / Antragsberechtigung

1. Es können sich nur volljährige natürliche Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

2. Alle Personen, die künftig gemeinsam das Baugrundstück nutzen (z.B. Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften), sind verpflichtet, eine gemeinsame Bewerbung abzugeben. Dabei müssen alle Bewerber die Zulassungsvoraussetzungen erfüllen. Bei gemeinsamer Antragstellung werden im Falle einer Zuteilung beide Bewerber Vertragspartner der Gemeinde. Beide Bewerber werden notariell als Grundstückseigentümer beurkundet. Es ist nicht möglich, im Nachgang des Vergabeverfahrens einen Bewerber aufnehmen zu lassen.

3. Der Bewerber darf bislang noch nie ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Adelzhausen erworben haben.

4. Der Bewerber darf nicht Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebaubaren Grundstückes sein. Dies gilt ausdrücklich auch außerhalb des Gemeindegebietes.

5. Der Bewerber darf nicht Eigentümer von Wohneigentum (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) sein, das eine angemessene Wohnfläche bietet. Hiervon ausgenommen sind Eigentumswohnungen. Als angemessen gilt eine Wohnfläche i.d.R., wenn sie für einen Ein-Personen-Haushalt 60 m² beträgt, für jede weitere im Haushalt lebende Person erhöht sich die Wohnfläche um 20 m². Dies gilt ausdrücklich auch für Wohneigentum außerhalb des Gemeindegebietes.

6. Der Bewerber darf nicht an einer Immobilienverwaltenden Gesellschaft beteiligt sein.

7. Die Eltern des Bewerbers dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks sein.

   Ausnahme: Der Eigenbedarf der Eltern und ihrer Kinder kann nicht durch das zur Verfügung stehende Eigentum gedeckt werden. Ob eine Ausnahme vorliegt, entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen im jeweiligen Einzelfall. Hierzu ist dieser Bewerbung ein formloses Schreiben beizulegen, welches insbesondere Angaben zu den bebaubaren Grundstücken (Größe, Lage mit Flurnummer) und zu den weiteren anspruchsberechtigten Personen enthält. Die Entscheidung wird dem Bewerber auf Nachfrage mitgeteilt.

   Beispiel: Sie haben eine Schwester. Sie und Ihre Schwester wollen jeweils ein Wohnhaus errichten und erfüllen beide die Zulassungsvoraussetzungen → Eigenbedarf: 2 Baugrundstücke

1) Ihre Eltern haben 1 bebaubares Grundstück, dass sich für die Bebauung mit einem Wohngebäude eignet: eine Bewerbung ist möglich, da der Eigenbedarf (2 Baugrundstücke) größer ist als das vorhandene Eigentum (Bauplatz für ein Wohngebäude)

2) Ihre Eltern haben 1 bebaubares Grundstück, dass sich für die Bebauung mit 2 Wohngebäuden eignet: keine Bewerbung möglich, da der Eigenbedarf (2 Wohngebäude) durch das vorhandene Eigentum gedeckt werden kann

3) Ihre Eltern haben 2 bebaubare Grundstücke: keine Bewerbung möglich, da der Eigenbedarf durch das vorhandene Eigentum gedeckt werden kann

8. Die Eltern des Bewerbers dürfen nicht Eigentümer von Wohneigentum (z.B. Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) sein, das eine angemessene Wohnfläche bietet. Hiervon ausgenommen sind Eigentumswohnungen. Als angemessen gilt eine Wohnfläche i.d.R. wenn sie für einen Ein-Personen-Haushalt 60 m² beträgt, für jede weitere im Haushalt lebende Person erhöht sich die Wohnfläche um 20 m². Dies gilt ausdrücklich auch für Wohneigentum außerhalb des Gemeindegebietes.

   Ausnahme: Der Eigenbedarf der Eltern und ihrer Kinder kann nicht durch das zur Verfügung stehende Eigentum gedeckt werden. Ob eine Ausnahme vorliegt, entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen im jeweiligen Einzelfall. Hierzu ist dieser Bewerbung ein formloses Schreiben beizulegen, welches insbesondere Angaben zum vorhandenen Wohneigentum (Wohnfläche, Lage mit Flurnummer) und zu den weiteren anspruchsberechtigten Personen enthält. Die Entscheidung wird dem Bewerber auf Nachfrage mitgeteilt.

9. Die Eltern des Bewerbers dürfen nicht an einer immobilienverwaltenden Gesellschaft beteiligt sein.

10. Mit Einreichen der Bewerbungsunterlagen verpflichtet(n) sich der (die) Bewerber, eine Bearbeitungspauschale in Höhe von 500,00 € bei der Gemeinde Adelzhausen zu hinterlegen. Sollte der (die) Bewerber den Zuschlag erhalten, wird diese Pauschale auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte der (die) Bewerber nicht zum Zuge kommen, wird der Betrag erstattet. Wird nachträglich vom Kauf abgesehen, bleibt die Pauschale einbehalten. Bewerbungen werden erst nach Zahlungseingang, spätestens 2 Wochen nach Bewerbungsfristende, berücksichtigt.

Hiermit bestätige(n) ich (wir), dass ich (wir) alle Zulassungsvoraussetzungen (Nr. 1 bis Nr. 10) der Gemeinde Adelzhausen erfülle(n).

Diese Bestätigung wird bei einer Vergabe dem Notarvertrag beigefügt und notariell beurkundet.

_____ _____

(Unterschrift Bewerber 1) **(ggf. Unterschrift Bewerber 2)**

II. Vergabekriterien

Kriterium		Punkte pro Jahr	Punkte maximal bzw. einmalig
1. je vorhandene Eigentumswohnung			-15
2. Gesamtbetrag der positiven Einkünfte (Durchschnitt der vergangenen 3 Jahre)			
Bei einem Bewerber (jeweils + 7.000 € / Kind)	bei zwei Bewerbern		
bis 40.000,00 €	bis 80.000,00 €		10
ab 40.000,01 € bis 45.000,00 €	ab 80.000,01 € bis 90.000,00 €		6
ab 45.000,01 € bis 50.000,00 €	ab 90.000,01 € bis 100.000,00 €		3
ab 50.000,01 € bis 60.000,00 €	ab 100.000,01 € bis 120.000,00 €		0
ab 60.000,01 €	ab 120.000,01 €		- 5
3. Familienstand			
gemeinsame Bewerbung von mindestens 2 volljährigen Personen			5
alleinerziehend			5
4. Kinder (die künftig im Haushalt leben und für die Kindergeld bezogen wird)			
je Kind			10
nachgewiesene Schwangerschaft			10
5. Behinderte Menschen mit Ausweis (die künftig im Haushalt leben):			
über 50 %			5
über 80 %			10

6. Einwohner (Hauptwohnsitz) in der Gemeinde Adelzhausen		
aktuell	5	25
frühere Einwohner	2	10
7. Berufstätigkeit im Gemeindegebiet Punkte erhält, wer in Adelzhausen pro Jahr, bezogen auf den Stichtag □ zeitlich unbefristet hauptberufstätig ist oder □ sich in einer Berufsausbildung befindet oder □ eine freiberufliche Tätigkeit im Haupterwerb ausübt oder □ eine gewerbesteuerpflichtige Tätigkeit hauptberuflich ausübt Geringfügige Beschäftigungen gelten nicht als Berufstätigkeit in diesem Sinne.	1	5
8. Vereinstätigkeit im Gemeindegebiet gem. Vereinsliste ▪ Punkte können für mehrere Vereine gesammelt werden ▪ frühere Mitgliedschaften, die bereits beendet sind, werden nicht berücksichtigt		
aktives Mitglied	1	5
Übungsleiter / Trainer	3	15
Vorstandsmitglied (gemäß jeweiliger Vereinssatzung)	4	20
9. Feuerwehr (frühere Mitgliedschaften, die bereits beendet sind, werden nicht berücksichtigt)		
aktives Mitglied	3	15
Führungsaufgaben (Gruppenführer, 2.Kommandant, Jugendwart)	4	20
Kommandant	5	25
10. Gemeinderatsmitglied	3	15
11. weitere Tätigkeit, welche dem Gemeinwohl zu Gute kommt	2	10

III. Vergabeverfahren

1. Bewerbungen mit fehlenden Unterlagen können vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

   Abzugeben sind:
   - ✓ Bestätigung der Zulassungsvoraussetzungen (I.)
   - ✓ Bewerbungsformular (V.)
   - ✓ Nachweise gem. Bewerbungsformular
   - ✓ Bearbeitungspauschale in Höhe von 500,00 €

2. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach den Vergabekriterien (II.) Punkte vergeben.

3. Ein Addieren von Punkten mehrerer Bewerber ist nicht möglich. Es wird nur der Bewerber mit der höheren Gesamtpunktzahl berücksichtigt.

4. Es werden nur Angaben berücksichtigt, die durch Nachweise belegt werden. Alle nicht nachgewiesenen Angaben werden mit 0 Punkten bzw. mit Punktabzug berücksichtigt.

5. Nach Auswertung der Punkte werden alle Bewerbungen in eine Reihenfolge gebracht (1– x; wobei die Bewerbung mit den meisten Punkten die Platzziffer 1 erhält).

6. Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der erreichten Punkte vergeben. Bei Punktegleichheit erhält den Vorrang, wer die höhere Punktzahl beim Kriterium „Kinder“ erhält. Bei weiterer Punktegleichheit erhält den Vorrang, wessen Wohnortzugehörigkeit länger besteht (nicht erzielte Punkte, sondern tatsächliche Wohnortzugehörigkeit), danach entscheidet das Los. Gemäß dieser Reihenfolge erhalten die Bewerber das Wahlrecht der Bauplätze.

7. Es werden in dieser Vergaberunde zwei Bauplätze vergeben. Zur Auswahl stehen die gelb markierten Plätze gemäß Übersicht. Bauplätze für Doppelhaushälften können einzeln erworben werden.

8. Bei Bewerbungen mit null Punkten behält sich der Gemeinderat vor, von der Bauplatzvergabe abzusehen.

Ein Rechtsanspruch auf Bauplatzvergabe bzw. auf Zuteilung eines Bauplatzes besteht nicht.

Die Vergaberichtlinien sind eine **Entscheidungshilfe** für den Gemeinderat. Die letztendliche Entscheidung über die Vergabe eines Bauplatzes durch den Gemeinderat erfolgt in einer **Einzelfallbeschlussfassung.**

Der Gemeinderat behält sich vor, in besonderen Härtefällen oder aus Interessen des Gemeindewohls eine im Einzelfall abweichende Zuteilungsregelung zu treffen.

IV. Vergabebedingungen / Vertragliche Regelungen

1. Falschangaben

Bei nachweislichen Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung kann die Bauplatzbewerbung nicht weiter berücksichtigt werden.
Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung gemacht wurden, so kann die Gemeinde Adelzhausen

- eine Rückabwicklung auf Kosten des Käufers,
- eine Vertragsstrafe und
- eine strafrechtliche Verfolgung wegen Betrugs

einleiten. Näheres wird im Notarvertrag geregelt.

2. Baupflicht

Das Baugrundstück ist für das eigengenutzte Eigenheim des Bewerbers gedacht. Der Bewerber verpflichtet sich, auf dem Baugrundstück innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit mit den Bauarbeiten für ein den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechendes Wohngebäude zu beginnen und dieses nach spätestens 5 Jahren fertig zu stellen. Bebaubarkeit liegt mit geschlossenem Notarvertrag und Inkrafttreten der Satzung / des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht sowie wenn die Erschließung gesichert und fertig gestellt ist, vor. Das Wohngebäude gilt als erstellt, wenn dessen Bezugsfertigkeit hergestellt ist. Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde durch den Bewerber schriftlich mitzuteilen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde Adelzhausen die Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Alle hierbei anfallenden Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) gehen zu Lasten des Bewerbers.

3. Eigennutzungspflicht (Veräußerungs- und Vermietungsverbot)

Der Antragsteller bzw. seine Rechtsnachfolger verpflichten sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Die Bezugsfertigkeit ist der Gemeinde mitzuteilen.

Bei einem vorzeitigen Verkauf steht es der Gemeinde frei,

3.1. für die Restlaufzeit der Bindung eine Strafzahlung von 50 % des zum Verkaufszeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes pro m² Bauland zu fordern, d.h.

Beispielrechnung:

Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verkaufs:	580,00 EUR pro m²
50 %: des Bodenrichtwerts:	290,00 EUR pro m²

für 500 m² → 145.000 €

Im ersten Jahr:	145.000 € x 10 Jahre /10 Jahre = 145.000 €
Im zweiten Jahr:	145.000 € x 9 Jahre / 10 Jahre = 130.500 €
Im dritten Jahr:	145.000 € x 8 Jahre / 10 Jahre = 116.000 €

usw.

Die Strafzahlung wird begrenzt auf den durch den Verkauf erzielten Mehrerlös.

In besonderen Härtefällen wie z. B. Scheidung, schwere Krankheit, kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

3.2. eine Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts zu verlangen (siehe IV.4.).

4. Rückauflassungsvormerkung

Um die Ansprüche der Gemeinde bei Pflichtverletzung zu sichern, wird eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.
Die Ausübung des Wiederkaufsrechts erfolgt zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung. Bereits erfolgte Baumaßnahmen werden durch einen Sachverständigen bewertet und zusätzlich entschädigt.
Sämtliche Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) und Gutachterkosten sind vom jetzigen Erwerber zu tragen.