

**Richtlinien
der Gemeinde Breitengüßbach
zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken
vom 09.02.2022**

Präambel

Die Vergabe von gemeindeeigenem Bauland erfolgt im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz, der Transparenz der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.

Um das Vergabeermessen zu konkretisieren, werden Vergaberichtlinien aufgestellt und legen der Vergabe Kriterien zu Grunde, die von der Rechtsordnung gebilligt werden.

Mit diesen Vergaberichtlinien möchte die Gemeinde Breitengüßbach die Wohnmarktlage verbessern und die Schaffung von Wohnungseigentum fördern.

Die Gemeinde Breitengüßbach sieht es als ihre Aufgabe an, insbesondere jungen, einheimischen Familien das Bauen zu ermöglichen.

Durch die nachfolgenden Vergaberichtlinien soll dem Gemeinderat und der Verwaltung eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe für die Beschlussfassung über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbauland gegeben werden.

Sie begründen als solche keinen rechtsverbindlichen Anspruch auf Zuteilung von gemeindlichem Wohnbauland, bieten jedoch den Entscheidungsträgern und dem einzelnen Bewerber eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.

Dem Anspruch, allen zu erwartenden und denkbaren Einzelfällen vollumfänglich gerecht zu werden, kann diese Richtlinie nicht erfüllen.

Die Gemeinde Breitengüßbach verpflichtet sich, alle Angaben der Bewerber streng vertraulich zu behandeln und nur für das Zuteilungsverfahren zu verwenden.

Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten.

Die von der Gemeinde Breitengüßbach zu vergebenden Wohnbaugrundstücke werden im gemeindlichen Mitteilungsblatt und auf der Homepage öffentlich bekannt gegeben.

Der Fragebogen zur Ermittlung der Zuteilungspunkte (siehe Anhang) ist innerhalb der bekannt gegebenen Frist, unter Beifügung von Nachweisen, bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

I. Grundsätze der Baulandvergabe

1. Die Gemeinde Breitengüßbach veräußert zur Baulandmobilisierung gemeindeeigene Grundstücke nach einem Punkteverfahren.
2. Die zu vergebenden Baugrundstücke werden an ortsansässige wie auch auswärtige Bewerber nach entsprechender Ausschreibung über das Mitteilungsblatt und die gemeindliche Homepage zu ortsüblichen, eigenkostendeckenden Preisen an einen, nach diesen Richtlinien begünstigten Personenkreis, vergeben.
3. Die Baugrundstücke sind mit einer Bauverpflichtung unter Vertragsstrafe bei Nichterfüllung verbunden.

II. Antragsvoraussetzungen und Bewerbungsverfahren

1. Die Gemeinde Breitengüßbach legt den Stichtag der Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken jeweils zum 01.01. des Antragsjahres fest.
2. Bewerber müssen uneingeschränkt geschäftsfähig sein.
3. Nicht getrenntlebende Ehegatten, nicht getrenntlebende Lebenspartner in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder Paare mit gemeinsamem Hausstand, müssen als Bewerber gemeinsam auftreten.
Die Bewerber sind gemeinsam Vertragspartner gegenüber der Gemeinde Breitengüßbach.
4. Bewerber dürfen nicht Eigentümer oder Miteigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes sein.
5. Die Finanzierbarkeit und die Baukosten müssen gewährleistet sein. Ein Nachweis muss mittels eines Finanzierungsplanes vorgelegt werden.

III. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

1. Vermögensobergrenze

- 1.1 Zum Vermögen zählen vorhandenes Grundstücks- und Wohneigentum, sofern dieses nicht zum Ausschluss führt, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben,

Wertpapiere und sonstiges Anlagevermögen wie z. B. Rückkaufwerte von kapitalbindenden Versicherungen.

1.2 Bewerber dürfen maximal über ein Vermögen von 200.000 Euro zum Stichtag verfügen

2. Einkommensobergrenze

2.1 Bewerber dürfen die Einkommensgrenze von 60.000 Euro (eine Person) und 120.000 Euro (2 Personen) in den letzten drei Kalenderjahren im Durchschnitt nicht überschreiten.

Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) aller Bewerber abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommenssteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommenssteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem 3-Jahres-Zeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung incl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre nachgewiesen werden.

2.2 Die Einkommensobergrenze erhöht sich je unterhaltspflichtigem Kind jeweils um den steuerrechtlichen Freibetrag in Deutschland und wird bei Bedarf angepasst.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktbasierte Gewichtung/Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das Punkteverfahren.

Dies bedeutet, dass Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor Bewerbern mit einer niedrigeren Punktezahl ein Baugrundstück aussuchen dürfen.

1. Ortsbezugskriterien (Festlegung auf 50 %)

1.1 Wohnsitz:

Die Maximalpunktzahl beträgt 40 Punkte.

Hauptwohnsitz der Bewerber in der Gemeinde Breitengüßbach je Jahr 8 Punkte.

Frühere, in der Gemeinde Breitengüßbach verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet.

1.2 Arbeitsstelle:

Die Maximalpunktzahl beträgt 20 Punkte.

Hauptberuf der Bewerber in der Gemeinde Breitengüßbach: je Jahr 5 Punkte.

1.3 Ehrenamt:

Die Maximalpunktzahl beträgt 40 Punkte.

Mitgliedschaft in wählbaren Ämtern (Vorstandschaft eines ortsansässigen eingetragenen Vereines) sowie Vereinsmitglieder mit Sachaufgaben eines ortsansässigen, eingetragenen Vereines: je Jahr 8 Punkte.

Begleitung eines kommunalen Ehrenamtes (Beauftragte, Bürgermobilmfahrer, Bücherei, aktiver Feuerwehrdienst, Feldgeschworene etc.) je Jahr 8 Punkte.

Das Ehrenamt muss mindestens 1 Jahr vor Antragstellung ausgeübt worden sein.

2. Sozialkriterien (Festlegung auf 50 %)

2.1 Vermögensobergrenze

Die Maximalpunktzahl beträgt 10 Punkte.

Bis 5 % unter der Vermögensobergrenze werden 5 Punkte gewährt.

Bis 10 % unter der Vermögensobergrenze werden 10 Punkte gewährt.

2.2 Einkommensobergrenze:

Die Maximalpunktzahl beträgt 30 Punkte.

Bis 10 % unter der Einkommensobergrenze werden 10 Punkte gewährt.

Bis 20 % unter Einkommensobergrenze werden 20 Punkte gewährt.

Bis 30 % unter Einkommensobergrenze werden 30 Punkte gewährt.

2.3 Kinder:

Die Maximalpunktzahl beträgt 40 Punkte.

Grundsätzlich werden nur im Haushalt lebende Kinder berücksichtigt.

Für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr werden 10 Punkte gewährt.

Für jedes volljährige Kind, das auf der aktuellen Lohnbescheinigung der Eltern eingetragen ist, werden 5 Punkte gewährt.

2.4 Behinderung oder ein Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Haushalt zugehörigen Familienmitglieds:

Die Maximalpunktzahl beträgt 20 Punkte.

Bei einem Behinderungsgrad ab 50 % oder einem Pflegegrad 1, 2 oder 3 werden 10 Punkte gewährt.

Bei einem Behinderungsgrad ab 80 % oder einem Pflegegrad 4 oder 5 werden 20 Punkte gewährt.

3. Auswahl bei Punktgleichheit

Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber den Vorzug, der die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist.

Besteht dann immer noch Punktgleichheit, wird das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen berücksichtigt.

Besteht dann immer noch Punktgleichheit, entscheidet das Losverfahren.

V. Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für die gemeindeeigenen Baugrundstücke wird auf Grundlage des vom Gemeinderat festgelegten Bodenwertes durch Beschluss bestimmt.

VI. Sicherung des Förderzwecks

1. Bauverpflichtung

Der Bewerber verpflichtet sich, auf dem Baugrundstück ein Wohngebäude zum Zwecke des Eigenbedarfs zu errichten. Das zu errichtende Wohngebäude muss innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Grundstückes bezugsfertig sein.

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist während dieser Zeit nur für eine evtl. im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde zulässig.

2. Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer ggf. bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindefrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zurückzuerwerben, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- vom Käufer nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,

- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde Breitengüßbach unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,

- der Käufer Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder

- der Käufer gegen die Bauverpflichtung verstößt.

3. Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschl. Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutsachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

4. Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

5. Annahme des Baugrundstückes

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe vier Wochen reserviert. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren endgültig aus.

Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen. Mit der Annahme des Baugrundstückes erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen der Gemeinde Breitengüßbach“ in allen Teilen verbindlich an.

VII. Schlussbestimmungen

1. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien entscheiden.

2. Es besteht kein Rechtsanspruch aus diesen Richtlinien.

VIII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 09.02.2022 in Kraft und mit Ablauf des 08.02.2024 außer Kraft.

Gemeinde Breitengüßbach, 09.02.2022

gez.

R e i n f e l d e r , Erste Bürgermeisterin