Gemeinde Adelschlag

Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Adelschlag, Ortsteil Ochsenfeld im „Freien Modell“

(Vergaberichtlinie „Frei“ für Baugrundstücke)

Der Gemeinderat Adelschlag als zuständiges Gremium der Gemeinde Adelschlag erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im **Baugebiet „Luderhäusl II“ Ochsenfeld** im Rahmen des „**Freien Modells**“.

Die Gemeinde Adelschlag vergibt Bauplätze im „Freien Modell“ zu den nachstehenden Richtlinien.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d).

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Ein Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde Adelschlag verfolgt mit dem „Freien Modell“ das Ziel, Antragstellern unabhängig von der Vermögenssituation ein Baugrundstück zur Verfügung zu stellen. Neben Personen, die schon länger ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Adelschlag haben, soll auch Antragsstellern außerhalb der Gemeindegrenzen die Möglichkeit gegeben werden, einen Bauplatz zu erwerben.

Die Gemeinde Adelschlag möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im „Freien Modell“ die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung der Gemeinde Adelschlag und deren Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.

Abschnitt A
Preisfestsetzung und Kontingente

1. Die Gemeinde Adelschlag legt für die Veräußerung eines Baugrundstückes im Baugebiet „Luderhäusl II“ Ochsenfeld im „Freien Modell“ einen Kaufpreis von 190,00 €/m² ohne Erschließungskosten fest. Die Gemeinde Adelschlag behält sich vor, den Verkehrspreis zu jeder Zeit den jeweils aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.

2. Der Preis im „Freien Modell“ beinhaltet keine Erschließungs-, Herstellungs-, sonstige Beiträge sowie keine Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telekom oder Stromversorgung.

3. Die Gemeinde Adelschlag ist nicht verpflichtet, alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke auf einmal oder innerhalb eines begrenzten Zeitraumes zu veräußern.

Abschnitt B
Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss

1. Antragsberechtigt ist eine volljährige und voll geschäftsfähige Person.

2. Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaft und sonstige Paare gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.

3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Bewerbung sowie ein Jahr zuvor im Haushalt lebenden Personen dürfen über keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, kein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares Recht verfügen.

4. Unberücksichtigt bleiben:

   - Eigentumswohnungen mit weniger als 25 m² pro Person im Haushalt.

   - Immobilienbesitz, der vollständig mit einem Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter auf Lebenszeit belastet ist.

5. Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben.

6. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes von der Gemeinde Adelschlag kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Gemeinderat Adelschlag.

Abschnitt C
Vergabegrundsätze

1. Die Gemeinde Adelschlag macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf den Web-Seiten der Gemeinde Adelschlag ist vorzunehmen.

2. Die Gemeinde Adelschlag setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.

3. Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Nassenfels.

4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt D dargestellten Punktesystems.

5. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.

6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.

7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

8. Sind die im Bewerbungsbogen angegebenen Bauplätze bereits vergeben, hat der Antragssteller zwei Wochen Zeit sich für einen alternativen Bauplatz zu entscheiden. Verstreicht diese Frist ohne Nennung einer Alternative, fällt der Antrag aus der Wertung.

9. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen.

10. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich.

Abschnitt D
Punktevergabe

Insgesamt können maximal 100 Punkte vergeben werden.

1. Wohnsitz (maximal 50 Punkte)

Antragssteller, die bis zum Bewerbungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Melderechts in der Gemeinde Adelschlag gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte

Mindestzeiten	Punktzahl
5 Jahre oder mehr	50
4 Jahre	40
3 Jahre	30
2 Jahre	20
1 Jahr	10

Es zählen nur volle Jahre zum Bewerbungsstichtag.

Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt.

Für Antragssteller, die in den letzten 15 Jahren ihren Hauptwohnsitz i.S.d. Melderechts in der Gemeinde Adelschlag hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.

2. Soziale Kriterien (maximal 50 Punkte)

Kriterium	
Alleinstehend	0 Punkte
Paar	5 Punkte
→ Es können max. 5 Punkte erreicht werden.	
je Kind das in der Familie des Antragsstellers lebt	
Kinder unter 10 Jahren	10 Punkte
Kinder von 10 bis 17 Jahren	5 Punkte
→ Es können max. 20 Punkte für Kinder erreicht werden.	
Pflegebedürftige Person im Haushalt ab Pflegegrad 3	5 Punkte
Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mindestens 50 %) Es können für eine Person auch 10 Punkte erreicht werden.	5 Punkte
→ Es können maximal 10 Punkte erreicht werden.	
Kein Ehrenamt	0 Punkte
Ehrenamtliche Tätigkeit	10 Punkte
Je Jahr mit ehrenamtl. Tätigkeit	1 Punkt
→ Es können maximal 15 Punkte für ehrenamtliche Tätigkeiten erreicht werden.	

Definition der ehrenamtlichen Tätigkeit und dazugehörige Punktevergabe:

Die Bewerber erhalten Punkte für die Ausübung einer bestehenden ehrenamtlichen Tätigkeit.

Für eine zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist noch ausgeübte ehrenamtliche Tätigkeit als

- aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, des technischen Hilfswerks (THW) oder eines Rettungsdienstes, z. B. Bayerisches Rotes Kreuz
  (Nachweis: Bestätigung des Kommandanten oder der Leitung der Regionalstelle, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, das einer Glaubensrichtung/-gemeinschaft zuzuordnen ist
  (Nachweis: Bestätigung der Leitung der Glaubensrichtung/-gemeinschaft, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozial-karitativen Einrichtung
  (Nachweis: Bestätigung der Leitung der Einrichtung, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- Mitglied eines Gemeinde-, Markt- oder Stadtrats
- ehrenamtliche Tätigkeit als Übungsleiter (z.B. Sportverein) in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
  (Nachweis: Bestätigung des Vereinsvorstands, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied des geschäftsführenden Vorstands in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein
  (Nachweis: Auszug aus dem Vereinsregister, der bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- ehrenamtliche Tätigkeit als Mitglied des geschäftsführenden Vorstands einer nicht im Vereinsregister eingetragenen Organisation, z. B. Vorstand einer Partei
  (Nachweis: Bestätigung des Dachverbandes oder der Organisation, die bei Ablauf der Bewerbungsfrist nicht älter als 3 Monate sein darf)
- Inhaber einer gültigen bayerischen Ehrenamtskarte
  (Nachweis: Kopie der Ehrenamtskarte)

erhält der Bewerber für eine Zugehörigkeit von mindestens sechs Monaten als Basis 10 Punkte und
für jedes volle, ununterbrochene Jahr der Tätigkeit 1 Punkt.
Es können in Summe maximal 15 Punkte erreicht werden.
Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden.
Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen/ Organisationen werden hingegen aufaddiert.

Abschnitt E
Vertragsbedingungen

1. **Bebauungsplan**
Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde Adelschlag ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt zu verhelfen.

2. **Bauzwang**
Auf dem Grundstück ist binnen 5 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.

3. **Eigennutzung**
Das Wohngebäude ist 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften.

   Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Eine überwiegende Nutzung des Gebäudes oder der Hauptwohnung durch andere ist in dieser Zeit untersagt.

   Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. E 8 bis E 10).

   In Einzelfällen kann die Gemeinde Adelschlag per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.

4. **Einliegerwohnung**
Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt die Gemeinde Adelschlag zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

5. **Doppelhaus**
Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich.

   Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.

6. **Übertragung auf andere Personen**
Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind.
Eine Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

7. **Wiederkaufsrecht der Gemeinde Adelschlag**
Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann die Gemeinde Adelschlag ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Adelschlag wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert.

Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

8. **Ausübung Wiederkaufsrecht**
Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden von der Gemeinde Adelschlag der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet.

Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber.

Die Gemeinde Adelschlag kann das Wiederkaufsrecht nur 3 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung nach der Nummer E 9.

9. **Aufzahlungsverpflichtung**
Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es der Gemeinde Adelschlag frei, eine Aufzahlung zu verlangen.

Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes (Gutachterausschuss im Landratsamt) zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Ergeben sich negative Beträge, werden diese nicht zurückgezahlt.

10. **Weitere Vereinbarungen**
Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke in der Gemeinde Adelschlag durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen die Gemeinde Adelschlag, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.

Die Frist für die Annahme des Angebotes der Gemeinde Adelschlag beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch die Gemeinde Adelschlag. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seiner Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

Die Antragssteller erklären, dass die Angabe aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG führen.

11. **Rangrücktritt**
Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskaufs, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt die Gemeinde Adelschlag auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für:

Einfamilienhäuser: 750.000,00 €
Doppelhaushälften: 750.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Adelschlag.

12. **Weitere Kosten**
Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.
Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und von den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden. Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung des errichteten Gebäudes.

Adelschlag, den 30.10.2023

BAYERN · GEMEINDE ADELSCHLAG ·

gez.
Andreas Birzer
1. Bürgermeister