

# **Richtlinien für die Vergabe gemeindlicher Wohngrundstücke**

**i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses  
vom 30.06.2020**



Die Gemeinde Heßdorf verkauft im Baugebiet „Heßdorf Süd“ zur Förderung der Verbundenheit mit dem Wohnort und aus allgemeinen sozialen Gründen gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke an einheimische und auswärtige Bürgerinnen und Bürger.

Ziel ist es, Familien bzw. Personen, die noch eine Familie gründen wollen und die in der Gemeinde Heßdorf aufgewachsen sind, hier in der Gemeinde arbeiten oder hier im Laufe der Zeit ihre Heimat gefunden haben, den Start in eine selbstbestimmte Zukunft zu erleichtern.

Aus diesem Grund erlässt die Gemeinde Heßdorf folgende

## **Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke**

### **I. Antragsberechtigter Personenkreis (Zuteilungsvoraussetzung)**

1. 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).
  
2. Es kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die nachfolgend genannten Obergrenzen einhalten:
  - a) Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. Das Vermögen wird durch Vorlage einer Vermögensaufstellung mit Wertangaben dargelegt.
  - b) Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde, in der das Baugrundstück liegt, sein. Wohnungseigentum zählt nicht als Grundstückseigentum.

Immobilieigentum außerhalb der Gemeinde, in der das Baugrundstück liegt, sowie Wohnungseigentum werden als Vermögen angerechnet.

- c) Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe von 51.000 EUR erzielen. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, dürfen die addierten Einkommen den Betrag von 102.000 EUR nicht übersteigen. Maßgebend ist der Durchschnitt, der sich aus den vorzulegenden Steuerbescheiden für die zurückliegenden drei Jahre ergibt. Liegen Steuerbescheide noch nicht vor, kann der Gesamtbetrag der Einkünfte durch die Berechnung und Bestätigung eines Steuerberaters nachgewiesen werden.
- d) Wenn in der Gemeinde, in der das Baugrundstück liegt, das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen den Betrag von 51.000 EUR nicht überschreitet, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- e) Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.600 EUR je unterhaltsberechtigtem Kind des Bewerbers hinzuzurechnen.
- f) Für den Fall, dass die zu vergebenden Wohnbaugrundstücke nicht vollständig Bewerbern zugeteilt werden können, die nach vorstehenden Regelungen in Betracht kommen, gilt:

Übrig gebliebene Grundstücke können nach den Bestimmungen dieser Richtlinien ausnahmsweise auch an Bewerber vergeben werden, die in dem Bewerbungszeitraum Anträge eingereicht haben und die die Vermögens- und Einkommensgrenzen, wie sie vorstehend unter lit. a) und c) bis e) benannt sind, nicht einhalten.

- 3. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vorzulegen.

## **II. Auswahlkriterien**

### **1. Soziale Kriterien**

#### **1.1 Familienverhältnisse**

Ehe, eingetragene Lebenspartnerschaft,  
Alleinerziehende, Alleinerziehender

10 Punkte

## 1.2 Kinder

Für jedes unterhaltsberechtignte Kind des Bewerbers:

- |   |           |
|---|-----------|
| - bei ärztlich nachgewiesener Schwangerschaft | 60 Punkte |
| - bis 12 Jahre                                | 60 Punkte |
| - 12 bis 18 Jahre                             | 40 Punkte |
| - 19 bis 27 Jahre                             | 10 Punkte |

## 1.3 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

- |   |           |
|---|-----------|
| Behinderung über 50 GdB oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 | 30 Punkte |
| Behinderung über 80 GdB oder Pflegegrad 4 und 5     | 60 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. Es können somit maximal 60 Punkte erreicht werden.

## 2. Ortsbezogene Kriterien

### 2.1 Bewerber mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Heßdorf

Es werden max. 5 wohnsitzbezogene Jahre des Bewerbers (bei Paaren: eines der Partner) angerechnet.

Die Hauptwohnung ist die 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:

- |           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 10 Punkte | für mind. 1-jährigen, |
| 20 Punkte | für mind. 2-jährigen, |
| 30 Punkte | für mind. 3-jährigen, |
| 40 Punkte | für mind. 4-jährigen, |
| 50 Punkte | für mind. 5-jährigen  |

Hauptwohnsitz in der Gemeinde Heßdorf. Dies gilt auch, wenn derzeit kein Hauptwohnsitz mehr besteht, aber früher mit einer der benannten Zeitdauer bestanden hat. Es können somit maximal 50 Punkte erreicht werden.

## 2.2 Arbeitsplatz in der Gemeinde

Für Bewerber (bei Paaren: für einen der Partner) wird die vollbeschäftigte berufliche Tätigkeit in der Gemeinde Heßdorf einmalig entsprechend der vollendeten Jahre wie folgt bepunktet:

- 5 Punkte für mind. 1-jährige,
- 10 Punkte für mind. 2-jährige,
- 15 Punkte für mind. 3-jährige,
- 20 Punkte für mind. 4-jährige,
- 25 Punkte für mind. 5-jährige Berufstätigkeit in der Gemeinde Heßdorf

Die Dauer der zu berücksichtigenden beruflichen Tätigkeit ist durch eine Bestätigung des Arbeitgebers nachzuweisen. Es können somit maximal 25 Punkte erreicht werden.

## 2.3 Ehrenamtstätigkeit

Die ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers (bei Paaren: eines der Partner) wird bei der Auswertung mit maximal 25 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit in einem Heßdorfer Verein oder einer Heßdorfer Institution ausgeübt wird. Die Punkte können nicht zusätzlich zu den nach Ziff. 2.1 oder 2.2 gewährten Punkten gewertet werden, sondern werden auf die Summe der sich aus den beiden genannten Ziffern ergebenden Punkten angerechnet. Die einmalige Bepunktung ist wie folgt gestaffelt:

- 15 Punkte für mind. 3-jährige,
- 20 Punkte für mind. 4-jährige,
- 25 Punkte für mind. 5-jährige Ehrenamtstätigkeit in der Gemeinde Heßdorf

Das zu berücksichtigende ehrenamtliche Engagement wird durch die Bayerische Ehrenamtskarte oder eine vergleichbare Bestätigung eines Vereins oder Institution entsprechend der Kriterien der bayerischen Ehrenamtskarte nachgewiesen. Es können somit maximal 25 Punkte erreicht werden, die jedoch auf die Summe der Punkte aus den Nrn. 2.2 und 2.3

anzurechnen sind.

## 3. Einkommen

Für das Jahreseinkommen des Bewerbers werden nachfolgende Punkte vergeben. Das Einkommen bestimmt sich nach Ziffer I Nr. 2 c dieser Richtlinien.

Einzelner Bewerber:

42.501 – 51.000 €            10 Punkte

35.001 – 42.500 €            20 Punkte

27.501 – 35.000 €            30 Punkte

Paar als Bewerber:

85.501 – 102.000 €	10 Punkte
70.001 – 85.500 €	20 Punkte
55.501 – 70.000 €	30 Punkte

### 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

Mit dem notariellen Grundstückskaufvertrag wird unter anderem Folgendes geregelt:

**2.1** Der Bewerber hat das Vertragsgrundstück innerhalb einer Frist von fünf Jahren, gerechnet ab dem Tag der notariellen Kaufvertragsbeurkundung, frühestens aber ab der Bebaubarkeit des Vertragsgrundstückes, mit einem Wohnhaus im Rahmen des jeweils gültigen Bebauungsplanes selbst zu bebauen und innerhalb dieser Frist selbst zu beziehen. Im Falle des fruchtlosen Ablaufs der Frist ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

**2.2** Der Bewerber hat das Grundstück für die Dauer von fünf 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, so ist er auf Verlangen der Gemeinde verpflichtet, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

**2.3** Der Bewerber darf das Grundstück für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab dem Tag der notariellen Kaufvertragsbeurkundung, 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.** 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, das Kaufgrundstück an diese zurück zu übereignen.

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

**2.6** Der Bewerber hat der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn Umstände entstanden sind oder bestehen, die die Verpflichtung zur Rückübereignung begründen.

**2.7** 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**

Die Gemeinde Heßdorf 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 Gemeinde und auf der Homepage der Gemeinde aus.

##### **2. Bewerbung**

Für die Bewerbung ist ein einheitliches Formular zu nutzen. Der Antrag muss vollständig mit allen geforderten Anlagen (Nachweise für die Erfüllung der in Ziff. I benannten Voraussetzungen und der in Ziff. II genannten Auswahlkriterien), frist- und formgerecht bis zum Ablauf der Bewerbungsfristeingegangen sein. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Bewerbung um einen Bauplatz“ erfolgen. Erst nach Bewerbungsschluss werden die Umschläge durch die Verwaltung geöffnet. Fehlende Nachweise werden nicht nachgefordert.

##### **3. Auswahl**

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderates nach den Kriterien dieser Richtlinie. Bei Punktegleichstand erhält der Bewerber den Vorzug, der mehr zu berücksichtigende Kinder hat. Ist auch dann

Gleichstand, erhält der Bewerber den Vorzug, der sich früher beworben hat. Besteht danach noch immer Gleichstand, 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 Bindewirkung.

Die Frist kann auf 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 begründen keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstückes.

#### **2. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.