



## **Baulandmodell** **der Gemeinde Erdweg**

### **Vorbemerkung:**

Die Gemeinde Erdweg zählt zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen. Daher ist es kaum mehr möglich, Flächen zur gemeindlichen Bevorratung zu erwerben, um öffentliche und soziale Bauvorhaben zu realisieren und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Gemeinde Erdweg legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen behält sich die Gemeinde Erdweg vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

### **I. Grundstücksankaufmodell**

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn die Gemeinde Erdweg in der Lage ist, im Vorfeld der Baulandausweisung 40% der künftigen Nettobaulandflächen (zzgl. Erschließungsflächen), sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zu erwerben. Der gemeindliche Anteil reduziert sich, soweit die dem Grundstückseigentümer an sich verbleibenden 60% der künftigen Nettobaulandflächen nicht ausreichen sollten, dass jedes Kind des Grundstückseigentümers eine Nettobaulandfläche von 600 m<sup>2</sup> erhält.
2. Die Gemeinde Erdweg erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.
3. Erforderliche städtebauliche Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder im Nachgang zum Eigentumserwerb in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Der Grundstückseigentümer hat sich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bekanntmachung des Bebauungsplans zu bebauen. Hinsichtlich der für seine Kinder gedachten Bauparzellen hat der Grundstückseigentümer sich zu verpflichten, dass diese Parzellen innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Vollendung des 18. Lebensjahres des Kindes zu bebauen sind.

4. Bauleitplanung: Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde Erdweg. Es besteht kein Anspruch der Eigentümer auf Einleitung, auf bestimmte Durchführung und Abschluss einer Bauleitplanung.

## **II. Baulandverwendung durch die Gemeinde Erdweg**

Über die Verwendung des im Eigentum der Gemeinde Erdweg übergebenen Grundstücksanteils entscheidet der Gemeinderat Erdweg nach Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und Größe des Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Erdweg wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie als Gemeinbedarfsflächen verwenden. Dies kann insbesondere die Schaffung von Bauland für Einheimische, der soziale Wohnungsbau bzw. bedarfsgerechter Wohnraum, die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen wie Kinderhäuser etc. oder die Schaffung von Bauland („freier Verkauf“) zur Refinanzierung von Infrastruktureinrichtungen sein.

## **III. Bauland für Einheimische – Vergabekriterien**

Für den Fall der Baulandverwendung im Einheimischenmodell gibt sich die Gemeinde Erdweg folgende Vergabekriterien:

### **R i c h t l i n i e n**

#### **der Gemeinde Erdweg für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung**

Die Gemeinde Erdweg hat ein starkes Interesse, den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie ein aktives Gemeindeleben und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde sicherzustellen. Können Bürger aufgrund der Marktlage, insbesondere aufgrund hoher Grundstückspreise, eine Wohnimmobilie in der Gemeinde Erdweg auf dem freien Immobilienmarkt nicht zur Eigennutzung erwerben, wird die Gemeinde Erdweg zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten preisvergünstigte Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabe solcher Wohnbaugrundstücke stellt der Gemeinderat der Gemeinde Erdweg die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchs begründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

#### **1. Antragsberechtigter Personenkreis:**

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

- 1.2 Antragsberechtigt sind nur Personen, die seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Erdweg haben oder in den vergangenen zehn Jahren für mindestens fünf Jahre ununterbrochen gehabt haben.
- 1.3 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften kann nur ein Antrag gestellt werden. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter den Ziffern 1.1 und 1.2 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.
- 1.4 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist. Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn
- die Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt mindestens 65 m<sup>2</sup> beträgt;
  - die Wohnfläche für einen Drei-Personen-Haushalt mindestens 80 m<sup>2</sup> beträgt.
- Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und/oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwer behinderte oder pflegebedürftige Personen befinden.
- 1.5 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Erdweg erworben haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Erdweg erworben haben.
- 1.6 Das zu versteuernde Jahreseinkommen des Antragstellers zuzüglich des zu versteuernden Jahreseinkommen seines Ehegattens oder Lebenspartners darf 90.000,00 € nicht übersteigen. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich dieser Betrag um den jeweiligen Kinderfreibetrag. Abzustellen ist auf das zu versteuernde Durchschnittseinkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Hinzuzurechnen sind Renten, Arbeitslosen- und Krankengeld sowie Einkünfte aus sog. geringfügiger Beschäftigung, sofern diese im zu versteuernden Einkommen nicht bereits enthalten sind. Steuerliche Besonderheiten - wie z. B. der Grundfreibetrag oder die Veranlagungsart - sind für die Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ohne Belang. Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B.

Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

- 1.7 Das Vermögen darf den Verkehrswert des im Wohnbaurandmodell zu erwerbenden Grundstücks nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegatten oder Lebenspartners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten) zu belegen.
- 1.8 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden, oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

## **2. Rangfolge innerhalb des antragsberechtigten Personenkreises:**

- 2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

### 2.2.1 Kind(er):

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

20 Punkte

### 2.2.2 Behinderung oder Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Behinderung des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im

Haushalt des Antragstellers haben  
wird:

GdB ab 50%:	15 Punkte
GdB ab 60%:	20 Punkte
GdB ab 70%:	25 Punkte
GdB ab 80%:	30 Punkte
GdB ab 90%:	35 Punkte
GdB von 100%:	40 Punkte
	je behinderter Person

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit  
des Antragstellers oder eines  
Haushaltangehörigen, der nach  
gesicherter Prognose auch in  
Zukunft seinen gemeldeten und  
tatsächlichen Hauptwohnsitz im  
Haushalt des Antragstellers haben  
wird:

Pflegegrad 2:	10 Punkte
Pflegegrad 3:	20 Punkte
Pflegegrad 4:	30 Punkte
Pflegegrad 5:	40 Punkte
	je pflegebedürftiger Person

Ist eine der vorgenannten Personen behindert und pflegebedürftig, werden  
entweder die Punkte für die Behinderung oder die Punkte für die  
Pflegebedürftigkeit in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist  
die höhere Punktzahl maßgeblich.

### 2.3 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung  
eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer  
2.2.1, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen  
Personen im Sinne von Ziffer 2.2.2 und wiederum hilfsweise das niedrigere  
Einkommen im Sinne von Ziffer 1.6 für den Zuschlag maßgeblich.

### 3. Bewertungszeitpunkt:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich  
der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können  
von der Gemeinde Erdweg nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt  
werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Erdweg  
unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

### 4. Sonstige Bestimmungen:

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von  
Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

- 4.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Erdweg behält sich ausdrücklich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.
- 4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

## **5. Grundstücksvergabe:**

Die Beratung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats. Die Vergabeentscheidung des Gemeinderats wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtsbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nichtberücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.

## **6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages:**

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

- 6.1 Die Gemeinde Erdweg erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
- 6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht; oder
- 6.1.2 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen; oder
- 6.1.3 der Käufer hat - Baureife vorausgesetzt - das Wohngebäude innerhalb von sieben Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 6.1.4 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 6.1.5 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen.
- 6.2 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis-

bzw. Wertermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.

- 6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde Erdweg vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Erdweg zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der ortsansässige Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
- 6.4 Die Gemeinde Erdweg kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke.
- 6.5 Die Gemeinde Erdweg behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

#### **IV. In-Kraft-Treten**

Das Baulandmodell der Gemeinde Erdweg sowie die Vergabekriterien „Einheimischenmodell“ der Gemeinde Erdweg tritt mit Wirkung vom 22.02.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt das bisherige Baulandmodell (Beschlussfassung des Gemeinderates Erdweg vom 13.12.2005, geändert mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.06.2009) außer Kraft.