



RICHTLINIEN ZUR VERGABE VON GEMEINDEEIGENEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Allgemeines

Der Markt Eggolsheim veräußert die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke nach entsprechender Ausschreibung über die Gemeindezeitung und die gemeindliche Homepage zu ortsüblichen Preisen in Anlehnung an die Bodenrichtwerte des Landratsamtes zuzüglich aller für das jeweilige Gebiet anfallenden öffentlichen Erschließungskosten. Diese werden beim Verkauf vertraglich festgeschrieben, oder sind gesondert an einen vom Markt Eggolsheim beauftragten Erschließungsträger zu entrichten. Erschließungskosten privater Träger, wie z.B. Bayernwerk oder Telekom sind zusätzlich an den jeweiligen Erschließungsträger zu begleichen.

Baukindergeld

Der Markt Eggolsheim unterstützt alle Erwerber mit Kindern -Einheimische und Auswärtige-. Die Erwerber eines gemeindlichen Baugrundstücks erhalten im Rahmen des Kaufvertrages einen Abschlag auf den Kaufpreis in Höhe von 2.000 € pro berücksichtigungsfähigem Kind. Berücksichtigt werden dabei nur Kinder bis zum 16. Lebensjahr, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses kindergeldberechtigt sind und im Haushalt der Bewerber leben, sowie hinzukommende, kindergeldberechtigte Kinder innerhalb von 10 Jahren nach Kaufabschluss (Datum des Notarvertrages).

Maßgebend für die Reihenfolge der Vergabe von Baugrundstücken des Marktes Eggolsheim sind folgende

Vergaberichtlinien

1. Zugangsvoraussetzungen

1.1 Personenkreis

1.1.1 Bei der Vergabe von Baugrundstücken für EFH oder DH sind nur Einzelbewerber zu berücksichtigen, nicht Bauträger.

1.1.2 Als Einzelbewerber gelten ortsansässige oder auswärtige Einzelbewerber und Ehepaare jeweils mit oder ohne Kinder (Kinder werden bis zum Alter von 21 Jahren berücksichtigt, sofern sie im Haushalt leben und kindergeldberechtigt sind).

1.2 Einkommensgrenze

Es werden nur Personen zugelassen, deren Jahreseinkommen das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen (Gesamtbetrag der Einkünfte) im Markt Eggolsheim um max. 50 % überschreitet. Erfolgt der Erwerb durch zwei Personen, richtet sich die Berechnung nach dem addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Es gilt dabei der aktuellste Wert der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, welcher durch das Bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht wurde. Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblichen Einkommenshöchstgrenzen (50 % über stat. Jahreseinkommen) sind:

Max. Jahreseinkommen (1 Person)	Max. Jahreseinkommen (2 Personen)
63.733,35 €	127.466,70 €

Basis: Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2016, Bayer. Landesamt für Statistik, Stand Nov. 2020



Die Obergrenze erhöht sich je unterhaltspflichtigem Kind um 7.620 € (im Steuerjahr 2019, 7.812 € im Steuerjahr 2020). Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland und wird bei entsprechender Änderung angepasst.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch den jeweils aktuellen Einkommensteuerbescheid des Vorjahres nachzuweisen. Werden die Einkünfte nicht nachgewiesen, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid für das vergangene Jahr vor, so kann ersatzweise auf frühere Einkommensteuerbescheide zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen und Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

1.3 Vermögensgrenze

Die in Nr. 1.1 genannten Bewerber dürfen keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz oder Eigentumswohnungen haben. Wohnungen bis max. 50 m² Wohnfläche werden dabei nicht berücksichtigt. Ausnahme besteht, wenn der Bewerber ein geeignetes Tauschgrundstück an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes anbieten kann bzw. das bisherige Wohneigentum veräußert.

1.4 Finanzierungssicherheit

Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Die gesicherte Finanzierung ist spätestens bis zur Vergabe des Baugrundstücks durch den Marktgemeinderat mit einer schriftlichen Bestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Ansonsten kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

1.5 Anzahl der erwerbbaaren Grundstücke

Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück vom Markt Eggolsheim erwerben.

1.6 Bauordnungsrecht

Das geplante Bauvorhaben, das auf dem vom Markt veräußerten Grundstück errichtet werden soll, muss sich an die Vorgaben des jeweils geltenden Bebauungsplanes sowie der Gestaltungsatzung und der Stellplatz- und Garagensatzung halten.

2. Auswahlkriterien

Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb der vom Markt Eggolsheim zu vergebenden Baugrundstücke in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgenden Maßgaben:

2.1 Kinder

Für jedes im Haushalt lebende kindergeldberechtigzte Kind werden folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum 16. Lebensjahr	10 Pluspunkte
Bei der Berechnung des Alters der Kinder ist der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend.	
Die für Kinder max. zu vergebenden Punkte sind	25 Punkte.



2.2 Wohnsitz im Gemeindegebiet

Ortsansässige bzw. früher in Eggolsheim wohnhafte Bewerber erhalten für jedes Lebensjahr, in dem sie ganzjährig in Eggolsheim gemeldet sind bzw. waren 1 Pluspunkt. Sofern 2 Personen kaufen, werden beide gewertet; max. zu erreichen sind 50 Punkte.

2.3 Arbeitsplatz im Markt Eggolsheim

Für jedes volle Arbeitsjahr im Markt Eggolsheim (aktuell oder früher) wird 1 Pluspunkt je Arbeitsjahr vergeben. Max. sind in diesem Bereich 15 Punkte zu erreichen.

2.4 Einkommen (vgl. Ziffer 1.2)

- Unterschreitung des Einkommens (s. Ziffer 1.2) um mind. 10 % 10 Pluspunkte
- Unterschreitung des Einkommens um mind. 20 % 20 Pluspunkte
- Unterschreitung des Einkommens um mehr als 30 % 30 Pluspunkte

2.5 Menschen mit Behinderung, Pflegebedürftige

Für Menschen mit Behinderung mit entsprechendem Ausweis bzw. für einen pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen werden je Person folgende Punkte vergeben:

Behinderung über 80 v. H. oder Pflegestufe 4 oder 5 5 Punkte

2.6 Ehrenamtliches Engagement

Die ehrenamtliche Tätigkeit eines Bewerbers oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds wird mit bis zu 15 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit in einem Verein oder einer Organisation im Gebiet des Marktes Eggolsheim ausgeübt wird oder ausgeübt wurde. Beispiele sind: Ehrenamtliche Tätigkeit im Rahmen einer aktiven Mitgliedschaft (z.B. Sportverein, Musikverein etc.); ehrenamtliche Tätigkeit in einer Hilfsorganisation (z.B. Freiwillige Feuerwehr); ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein, in kirchlichen Organisationen, im Bereich der Jugend oder Sozialarbeit, Laienrichter, Schiedsleute, Schöffen, Feldgeschworene etc.. Berücksichtigt werden diese ehrenamtlichen Tätigkeiten auch wenn diese zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr ausgeübt aber in der Vergangenheit ausgeübt wurden. Es erfolgt folgende Punktestaffellung je nach Dauer des Engagements:

- 1 bis 5 Jahre 5 Punkte
- 6 bis 10 Jahre 10 Punkte
- ab 11 Jahren 15 Punkte

Die zu vergebenden Punkte werden nur einmal gewährt (nicht für jedes ehrenamtliche Familienmitglied extra). Klarstellend wird geregelt, dass die reine Mitgliedschaft in einem Verein bzw. einer Organisation zu keiner Punktevergabe führt; vorausgesetzt wird die aktive Ausübung eines Ehrenamts z. B. als 1. oder 2. Vorstand, Trainer, Ausbilder, Mannschaftsführer, Schriftführer o. ä.



2.7 Auswahlverfahren

Der Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl wählt aus den zur Verfügung stehenden Grundstücken als Erster aus, der Bewerber mit der nächsthöheren als Zweiter u.s.w.

2.8 Punktegleichheit

2.8.1 Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender Reihenfolge

- die höhere Kinderzahl
- die Dauer des ununterbrochenen Hauptwohnsitzes im Gemeindegebiet
- ein ausgeübtes Ehrenamt
- ansonsten das Los

2.8.2 Ortsteilansässige Bewerber für einen Bauplatz, der in diesem Ortsteil liegt, werden bei Punktegleichheit bevorzugt behandelt.

3. Bedingungen und Auflagen

3.1 Bauzwang/Verpflichtung zur Eigennutzung

Der Erwerber eines gemeindlichen Baugrundstückes muss sich verpflichten, innerhalb von 3 Jahren ein Wohnhaus nach den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. der Einbeziehungssatzung sowie den einschlägigen sonstigen Satzungen des Marktes Eggolsheim bezugsfertig zu errichten.

Außerdem muss er das Gebäude mindestens 5 Jahre selbst bewohnen. Eine Vermietung ist innerhalb von 5 Jahren seit Grundstückserwerb nur in Ausnahmefällen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Marktes möglich. Die Vermietung an Kinder des Eigentümers ist grundsätzlich zugelassen. Soweit der Eigentümer mit im Haus wohnt, ist die Vermietung einer weiteren Wohnung möglich.

Eine Veräußerung des unbebauten Grundstücks vor Errichtung des genannten Bauvorhabens ist nicht zulässig. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes wird der Markt Eggolsheim die vorgenannte Frist angemessen verlängern. Ob ein wichtiger Grund vorliegt, entscheidet der Marktgemeinderat.

Erfüllt der Erwerber seine Verpflichtung zum Selbstbezug und 5-jährigen Selbstbewohnen nicht oder nicht fristgerecht, hat er für jedes Jahr des Verstoßes an den Markt Eggolsheim als Vertragsstrafe einen Betrag in Höhe von 2 % des Kaufpreises zu bezahlen, wie er für das Vertragsgrundstück vereinbart wurde.

In besonderen Fällen kann der Markt Eggolsheim Ausnahmen von dieser Verpflichtung zulassen. Zur Sicherung der vorvereinbarten Vertragsstrafe sowie eines etwaigen Wertschöpfungsbetrages erkennt der Erwerber an, dem Markt Eggolsheim einen unverzinslichen, sofort fälligen Geldbetrag in Höhe der Hälfte des in der Urkunde genannten Kaufpreises zu schulden. Dies gilt auch, falls das Vertragsgrundstück unter Ausfall des Wiederkaufsrechtes zugunsten des Markt Eggolsheim zwangsversteigert wird.



3.2 Rückkaufsrecht

Falls der Erwerber seine Bauverpflichtung nicht erfüllen sollte oder den Vertragsbesitz als unbebautes Grundstück ohne schriftliche Zustimmung des Marktes Eggolsheim veräußern sollte, ist der Markt zum Rückkauf des Vertragsbesitzes berechtigt. Dieses Rückkaufsrecht gilt für den Markt Eggolsheim unbefristet.

3.3 Rückkaufspreis

Als Rückkaufspreis ist der vereinbarte Verkaufspreis zu zahlen. Eine Verzinsung ist ausgeschlossen. Zur Sicherung dieser bedingten Zahlungsverpflichtung wird für den Markt Eggolsheim am Vertragsgrundstück eine Sicherungshypothek mit der Hälfte des Kaufpreises bestellt, deren Eintragung im Rang nach der Auflassungsvormerkung für den Markt Eggolsheim bewilligt und beantragt wird.

3.4 Sicherung im Grundbuch

Zur Sicherung des aus der etwaigen Ausübung des Rückkaufsrechtes erwachsenen Anspruchs auf Eigentumsübertragung ist am Vertragsbesitz eine Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten des Marktes Eggolsheim zu bestellen und zur Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Der Markt Eggolsheim willigt ein, im Range vor der beantragten Auflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek Grundpfandrechte bis zu 600.000,-- € für beliebige Gläubiger samt Zinsen und Nebenleistungen bis zu jährlich 18 % ab dem Tag der Beurkundung der vorbehaltenen Grundpfandrechte eintragen zu lassen. Der Rangvorbehalt darf nur einmal ausgenutzt werden.

Die Eintragung dieses Rangvorbehalts zur bestellten Auflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek im Grundbuch wird vom Markt Eggolsheim bewilligt und beantragt. Die Eintragung des Rangrücktritts erfolgt auf Kosten des Käufers. Nach Wegfall der Sicherungszwecke wird der Markt Eggolsheim seine Rechte jeweils auf seine Kosten wieder löschen lassen.

3.5 Weiterverkauf des bebauten Grundstücks

Im Falle des Weiterverkaufs des bebauten Grundstückes durch den Erwerber (Zustimmung des Marktes vorausgesetzt) innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung ist die Differenz zwischen dem ursprünglichen Preis und dem ortsüblichen Kaufpreis zum Zeitpunkt der Veräußerung an den Markt Eggolsheim abzuführen. Falls hierbei keine Einigung zustande kommt, entscheidet der Gutachterausschuss des Landratsamtes Forchheim. Unter Veräußerung (bebaut oder unbebaut) fällt auch die Zwangsversteigerung oder auch die Veräußerung durch einen Insolvenzverwalter.

3.6 Die bei der Punktevergabe berücksichtigten beiden Bewerber müssen auch beide die Käufer sein, ansonsten wird die Punktebewertung auf den Käufer angepasst. Die dadurch veranlasste evtl. Änderung der Vergabereihenfolge geht zu Lasten der Bewerber.



4. Schlussbestimmungen

4.1 Preisgestaltung und Verteilung

Der Marktgemeinderat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke in verschiedenen Gebieten unterschiedlich festzusetzen und/oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.

4.2 Abweichung von den Vergaberichtlinien

Der Marktgemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

4.3 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.04.2021 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Markt Eggolsheim vom 01.03.2020 außer Kraft.

Eggolsheim den 29.03.2021


Claus Schwarzmänn
1. Bürgermeister