

Richtlinien für die Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken der Gemeinde Hettenshausen

Die Gemeinde Hettenshausen ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung in Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Einheimischenmodells im Wege des Verkaufs Wohnbaugrundstücke zu günstigen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe erfolgt gemäß nachstehendem Kriterienkatalog, wobei jeder Antragsteller nur ein Baugrundstück erhalten kann.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

- 1.1 Ortsansässige, die bei offizieller Antragstellung länger als fünf Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hettenshausen einschl. Orteile haben und Antragsteller, die innerhalb der letzten fünf Jahre aus dem Gemeindegebiet weggezogen sind, aber bis zu diesem Zeitpunkt überwiegend ihren 1. Wohnsitz im Gemeindegebiet innehatten.
- 1.2 Antragsberechtigt sind Familien, Ehepaare, allein stehende Antragsteller mit Kind(ern) und eingetragene Lebenspartnerschaften. Einzelpersonen werden nur in besonders begründeten Fällen nach Beschluss des Gemeinderates berücksichtigt (z. B. Behinderung).
- 1.3 Arbeitnehmer und Selbständige, die länger als fünf Jahre in der Gemeinde Hettenshausen ihrem Hauptberuf nachgehen, werden dem Personenkreis Nr. 1.1. gleichgestellt.

2. Vom Antragsteller zu akzeptierende Vertragsbedingungen

Der Antragsteller ist verpflichtet, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

- 2.1 Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie und der im Antrag benannten Elternteile selbst zu bewohnen.
- 2.2 Der Antragsteller darf beim Bau des Gebäudes keine ozonschädlichen Mittel verwenden.
- 2.3 Die Gemeinde Hettenshausen erhält ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass
 - a) der Käufer innerhalb von drei Jahren nach Baureife des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat,
 - b) der Käufer innerhalb von zehn Jahren nach Verbriefung des Grundstückskaufes das Grundstück weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberlässt; der Käufer ist verpflichtet, der Gemeinde eine derartige Veränderung anzuzeigen,

- c) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden,
- d) Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt,
- e) die im Antrag benannten Personen nicht tatsächlich das neue Gebäude mitbewohnen.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem ursprünglichen Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer bezahlten Erschließungs- und Anschlusskosten, sowie – falls das Grundstück zwischenzeitlich bebaut ist – dem Verkehrswert der errichteten Gebäude, wobei diesen der Gutachterausschuss beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm für beide Teile verbindlich ermittelt. Der Wiederkaufspreis wird jeweils zinslos und ohne Berücksichtigung von Geldwertveränderungen ermittelt. Der Gemeinderat behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Die Gemeinde ist nach ihrer Wahl auch berechtigt, anstelle der Ausübung des vorstehenden Wiederkaufsrechtes eine einmalige Kaufpreinsnachzahlung zu verlangen. Die Höhe dieser Nachzahlung entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis für das Grundstück im Einheimischenmodell und dem Verkehrswert auf dem freien Grundstücksmarkt.

Die Absicherung der Nachzahlungsverpflichtung erfolgt durch Eintragung einer Grundschuld an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Gemeinde.

2.4 Der Antragsteller hat mittels eines Finanzierungsplanes darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in 2.2. genannten Zeitplan errichten kann.

3. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreis

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstückes in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

3.1 Bonus-System

Es wird ein Bonus – System anhand nachstehender Punkte angewendet:

Punkte-Tabelle

a) Einkommensverhältnisse

Gemeinsames Einkommen des Antragstellers bzw. hinzuzurechnender Familienangehöriger im Jahr vor der beabsichtigten Vergabe. Maßgeblich ist das zu versteuernde Jahreseinkommen zuzüglich des Verlustes aus Vermietung und Verpachtung gemäß dem beizulegenden Steuerbescheid:

unter	25.000,00 €	30 Pluspunkte
	30.000,00 €	20 Pluspunkte
	35.000,00 €	10 Pluspunkte
	40.000,00 €	0 Pluspunkte

unter	47.000,00 €	10 Minuspunkte
	52.000,00 €	25 Minuspunkte
	57.000,00 €	40 Minuspunkte
	62.000,00 €	60 Minuspunkte

über 62.000,00 € Keine Vergabe oder Einzelprüfung

b) pro aufgenommenen Elternteil 25 Pluspunkte

c) Behinderung eines Antragstellers oder Familienmitglieds über 80 % oder Pflegestufe 30 Pluspunkte

d) Kindergeldberechtigte Kinder:
1. Kind 25 Pluspunkte
2. Kind 35 Pluspunkte
3. Kind und jedes weitere 45 Pluspunkte

e) Wohnsitz im Gemeindebereich ab 6. Jahr je 2 Pluspunkt pro Jahr bis max. 60 Pluspunkte

4. Schlussbestimmungen

4.1 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.
Der Gemeinderat behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.
Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn der Bewerber eine Minus- bzw. nur eine geringe Punktezahl aufweist.

4.2 Hat ein Antragsteller oder einer seiner Familienangehörigen bereits ein Haus, einen Bauplatz oder eine Eigentumswohnung mit einer Größe ab 120 m², scheidet er von einer Vergabe aus. Das gleiche gilt, wenn der Antragsteller oder einer seiner Familienangehörigen mehrere Eigentumswohnungen besitzt. Besitzt er oder einer seiner Familienangehörigen ein größeres Vermögen, behält sich der Gemeinderat eine detaillierte Vermögensprüfung vor bzw. entscheidet außerhalb der vorstehenden Punktebewertung.

- 4.3 Bei Punktegleichheit entscheidet in nachstehender Reihenfolge
- a) die höhere Kinderzahl
 - b) der längerjährige Wohnsitz.
- 4.4. Wünscht ein Antragsteller das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluss der Vergabe zwei Wochen reserviert. Er hat damit die Möglichkeit zu versuchen, mit einem anderen Antragsteller tauschen zu können. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gemäß vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.

Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluss eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien wurden vom Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 74 vom 21.11.2005 beschlossen.

Hettenshausen, den 28.11.2005

Hans Wojta
1. Bürgermeister