

A) Richtlinien für die Vergabe des gemeindlichen Baugrundstücks Reitwiese 13, Fl.Nr. 330/13 (Fläche: 376 m²) in der Gemarkung Hepberg gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 05.07.2018:

I. Allgemeine Bestimmungen:

Das gemeindeeigene Baugrundstück wird nach dem Ansiedlungsmodell verkauft. Ziel des Hepberger Ansiedlungsmodells ist eine Unterstützung von Personen, die zur städtebaulich erwünschten Ortsbelebung beitragen sowie den sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde fördern. Die vorhandene Bevölkerungs- und Sozialstruktur soll erhalten bleiben. Eine Verwurzelung im Gemeindeleben wird begrüßt. Die Förderung junger Familien soll die ansonsten zu erwartende Überalterung der Ortsbevölkerung verhindern, weshalb Bewerber/innen nur bis zum vollendeten 50. Lebensjahr berücksichtigt werden können.

Bewerber/innen mit einem durchschnittlichen Jahreshaushaltseinkommen (zu versteuernde und steuerfreie Einkünfte) über 51.000 € bzw. 102.000 € bei Paaren zzgl. 7.000 € je unterhaltspflichtigem volljährigem Kind können nicht berücksichtigt werden, weil diesen/m ein Grundstückserwerb am freien Markt zugemutet werden kann. Dies gilt auch für Ehepartner/innen und Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen oder einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. Für die Prüfung der Einkommensobergrenze ist das zu versteuernde Haushaltseinkommen des/der Bewerber/s/in maßgeblich. Hierbei ist der Durchschnitt der Jahre 2015, 2016 und 2017 heranzuziehen und im Bewerbungsverfahren durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide zu belegen. Erhebliche Abweichungen (z. B. Arbeitsunterbrechungen usw.) im Betrachtungszeitraum der Prüfung sind objektiv zu gewichten.

Bewerber/innen mit einem höheren verwertbaren Vermögen als dem Grundstückskaufpreis (Basis: Verkehrswert, rd. 225.600,00 € = 600,00 €/m²) können nicht berücksichtigt werden, weil diesen/m ein Grundstückserwerb am freien Markt zugemutet werden kann. Dies gilt auch für Ehepartner/innen und Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen oder einer eingetragenen Lebensgemeinschaft, wobei hier das gemeinsame Haushaltsvermögen maßgeblich ist. Es sind sämtliche Vermögensgegenstände zu bewerten (Stand 05.07.2018 und zum Zeitpunkt der Bewerbung) und als Gesamtsumme in der Grundstücksbewerbung anzugeben, sofern deren Verwertung zumutbar ist.

Maßgeblicher Stichtag für diese Vergaberichtlinien ist der 05.07.2018, d. h. die Bewerbungskriterien müssen am 05.07.2018 erfüllt sein.

Antragsteller/innen unterwerfen sich im abzuschließenden notariellen Grundstückskaufvertrag folgenden Bedingungen:

- a) Bewerber/innen können nur berücksichtigt werden, wenn zum Bewerbungszeitpunkt das 50. Lebensjahr nicht überschritten ist.
- b) Bewerber/innen können grundsätzlich nur berücksichtigt werden, wenn sie im Gemeindebereich Hepberg kein Eigentum an Baugrund oder Wohneigentum haben. Abweichungen von diesem Grundsatz sind dann möglich, wenn das vorhandene Immobilieneigentum so knapp bemessen ist, dass es nicht genügend Wohnraum für eine Familie bietet und keine Wohnraumerweiterungsmöglichkeit besteht. Dies gilt auch für Ehepartner/innen und Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen oder einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. Diese Voraussetzung muss am Stichtag 05.07.2018 und zum Zeitpunkt der Bewerbung erfüllt sein.
- c) Die Entscheidung über die Zuweisung eines Baugrundstückes trifft der Gemeinderat auf schriftlichen Antrag. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht.
- d) Auf dem zugeteilten Baugrundstück ist innerhalb einer Frist von 6 Jahren nach notarieller Beurkundung ein Wohngebäude bezugsfertig zu erstellen (Baugebot). Eine Nachfrist von 2 Jahren kann der Hepberger Gemeinderat in begründeten Fällen auf Antrag bewilligen, wobei die Einräumung spätestens 3 Monate vor Ablauf schriftlich bei der Gemeinde Hepberg zu beantragen ist.
- e) Bei Verstoß gegen das Baugebot kann die Gemeinde das Grundstück zum Grundkaufpreis zurückfordern (Wiederkaufsrecht). Eine Verzinsung oder Erstattung von Kosten erfolgt nicht. Bereits entstandene oder durch die Rückveräußerung noch entstehende Kosten (z. B. Auslagen, Honorare usw.) trägt der Rückveräußerer. Dies gilt ausdrücklich auch für evtl. anfallende Steuern oder sonstige Abgaben bzw. Gebühren. Andernfalls ist die sogenannte Aufzahlung (Buchstabe A Ziffer I. Unterpunkt h) wegen Verstoßes gegen die Vergabekriterien zu leisten.

- f) Die Bindungsfrist, in der das Grundstück und das darauf zu errichtende Gebäude im Eigentum und Besitz (Fremdnutzungsverbot: Ausnahme siehe Buchstabe A Ziffer I. Unterpunkt g) des/der Antragstellers/Antragsteller/Antragstellerin/Antragstellerinnen verbleiben muss, beträgt 10 Jahre, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung. Die Gemeinde behält sich für die Zeit der Eigentumsbindungsfrist von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung ein Vorkaufsrecht vor. Das Vorkaufsrecht ist auf Kosten der/des Käufer/Käuferin/Käufers dinglich zu sichern. Eine Weiterveräußerung vor Ablauf der 10-jährigen Bindungsfrist bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Sofern die Weiterveräußerung an eine Person erfolgt, welche die Zuteilungskriterien nicht erfüllt und die Gemeinde Hepberg das Vorkaufsrecht nicht ausübt, ist die sogenannte Aufzahlung (Buchstabe A Ziffer I. Unterpunkt h) wegen Verstoßes gegen die Vergabekriterien zu leisten.
- g) Die Vermietung maximal einer Wohnung ist zulässig (bei einem Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit), wenn es sich nicht um die Hauptwohnung handelt. Die flächenmäßig größere Wohnung bei mehreren Wohnungen ist die Hauptwohnung im Sinne der Festsetzung. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenberechnung entsprechend der geltenden Rechtslage maßgeblich. Jede Art von Vermietung innerhalb der Bindungsfrist bedarf der Vorabgenehmigung durch die Gemeinde.
- h) Sofern die Gemeinde Hepberg vom Wiederkaufsrecht (Buchstabe A Ziffer I. Unterpunkt e) oder vom Vorkaufsrecht (Buchstabe A Ziffer I. Unterpunkt f) keinen Gebrauch macht, ist bei Verstoß gegen diese Baugrundstücksvergaberichtlinie eine Aufzahlung zu leisten, um die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert auszugleichen. Maßgeblich bei der Verkehrswertermittlung ist der Preis bzw. Bodenrichtwert aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Eichstätt zum Zeitpunkt des Verstoßes gegen die Vergabekriterien. Nachrichtlich ist anzumerken, dass der aktuelle Bodenrichtwert demzufolge derzeit nach gemeindlichen Erkenntnissen 400 € je m² vollerschlossenen Baulandes beträgt. Die so zu ermittelnde Aufzahlung vermindert sich um den bereits abgeleiteten Zeitraum, d. h. je abgelaufenem Monat um 1/120 ab dem Zeitpunkt des notariellen Kaufvertragsabschlusses. Eine Nachverzinsung scheidet aus.
- i) Der Grundstückskaufpreis ist binnen 10 Tagen zur Zahlung fällig, nachdem der Notar dem/der/den Käufer/Käuferin/Käufern schriftlich mitgeteilt hat, dass für ihn/sie die Aufassungsvormerkung eingetragen ist.
- j) Evtl. Anträge auf Einräumung eines Rangrücktrittes aus Gründen der Finanzierung des Grundstückes oder dessen künftiger Bebauung werden im Einzelfall durch den Gemeinderat entschieden. Eine Erklärung des Kreditinstituts, dass die Mittel nur zum Zwecke der Finanzierung des Grundstückes und des darauf zu errichtenden Gebäudes ausgereicht werden, ist zusammen mit dem Antrag auf gemeindlichen Rangrücktritt vorzulegen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht nicht.
- k) Auf dem Baugrundstück darf keine Mobilfunkanlage (Sendeantenne oder Signalverteiler) errichtet werden.
- l) Eine gewerbliche Nutzung ist nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans und der BauNVO zulässig. Bei überwiegend gewerblicher Nutzung innerhalb von 10 Jahren ab notarieller Beurkundung ist wegen des nach Europarecht vorliegenden Subventionsverbots keine Berücksichtigung möglich, d. h. es muss die sogenannte Aufzahlung (Buchstabe g) wegen Verstoßes gegen die Vergabekriterien erfolgen.
- m) Änderungen des Sachverhaltes, die nach Antragstellung eintreten, sind unverzüglich der Gemeinde zu melden.
- n) Vorsätzlich falsche Bewerber/innenangaben können zum Rückfall des Grundstücks an die Gemeinde führen, wobei die Kosten für die Rücküberweisung nicht von der Gemeinde Hepberg getragen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für evtl. anfallende Steuern oder sonstige Kosten (z. B. Auslagen, Honorare usw.), Abgaben und Gebühren.
- o) Sämtliche Entscheidungen bleiben im Einzelfall dem Gemeinderat vorbehalten.
- p) Diese Vergabekriterien werden beim Verkauf der abzuschließenden Notarurkunde als Anlage beigefügt. Die Notarurkunde ist ausdrücklich auf die festgelegten Vergabekriterien abzustimmen.

II. Antrag, Antragsberechtigung usw.:

Bewerber/innen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig und geschäftsfähig sein.

Bewerber/innen werden nur bis zum vollendeten 50. Lebensjahr berücksichtigt, wobei hier das Bewerbungsdatum maßgeblich ist. Dies gilt auch für Ehepartner/innen und Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen oder einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. Antragsberechtigt sind Einheimische und auswärts wohnende Personen, die den zu schaffenden Wohnraum mindestens 10 Jahre ab notarieller Beurkundung selbst als Wohnung nutzen wollen (Fremdnutzungsverbot).

Dem schriftlichen Antrag ist eine Erklärung beizufügen, dass zum Stichtag 05.07.2018 und zum Bewerbungszeitpunkt im Gemeindebereich Hepberg kein Baugrund bzw. Wohneigentum oder kein ausreichendes bzw. erweiterbares Wohnungseigentum vorhanden ist. Dies gilt auch für Ehepartner/innen und Partner/Partnerinnen einer nichtehelichen oder einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. Bei vorhandenem Wohneigentum im Gemeindebereich Hepberg ist eine detaillierte Darstellung beizufügen, um den Grunderwerbsantrag zu begründen.

Weiter ist mit dem Antrag zu erklären, dass die Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden und bekannt ist, dass vorsätzlich falsche Angaben zum Rückfall des Grundstücks an die Gemeinde führen können, wobei die Kosten für die Rückübertragung nicht von der Gemeinde Hepberg getragen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für evtl. anfallende Steuern oder sonstige Kosten (z. B. Auslagen, Honorare usw.), Abgaben und Gebühren.

Bewerber/innen verpflichten sich, Änderungen des Sachverhaltes, die nach Antragstellung eintreten, unverzüglich der Gemeinde zu melden.

Im Bewerbungsverfahren ist die Kenntnisnahme zu erklären, dass ein Antrag auf gemeindlichen Rangrücktritt eingereicht werden kann, wenngleich die Entscheidung hierüber im Einzelfall vom Gemeinderat getroffen wird und ein Anspruch auf Zustimmung nicht besteht.

Nur vollständige Bewerbungen werden in das Vergabeverfahren aufgenommen.

III. Reihenfolge der Grundstücksvergabe:

Die Auslobung für das Erstbewerbungsverfahren erfolgt auf örtlicher Ebene, vorrangig an Einheimische oder diesen gleichgestellten Bewerbern/innen mit einer angestrebten Grundstücksvergabe durch den Hepberger Gemeinderat bis spätestens 15.10.2018.

Liegen bis Erstbewerbungsschluss am 31.08.2018 mehrere Grundstücksbewerbungen vor, erfolgt die Zuteilung durch den Gemeinderat üblicherweise in der Reihenfolge:

1. Einheimische

Als Einheimische gelten Bürger, die seit mindestens 3 Jahren Jahren bis zum Vergabestichpunkt 05.07.2018 ununterbrochen in Hepberg wohnen, seit dieser Zeit melderechtlich den Hauptwohnsitz angemeldet hatten und keine nachweisbaren Hinweise vorliegen, dass dieser Hauptwohnsitz nicht wahrgenommen (z. B. sog. „Begründung des Lebensmittelpunktes“) wurde.

Einheimischen werden gleichgestellt:

- a) ehemalige Bürger, die aus Hepberg verzogen sind und wieder nach Hepberg zurückkehren wollen, wenn diese bis zum Vergabestichpunkt 05.07.2018 insgesamt mindestens 3 Jahre in Hepberg wohnten, in dieser Zeit melderechtlich mit Hauptwohnsitz angemeldet waren und keine nachweisbaren Hinweise vorliegen, dass dieser Hauptwohnsitz nicht wahrgenommen (z. B. sog. „Begründung des Lebensmittelpunktes“) wurde.
- b) Arbeitnehmer, wenn diese sich zum Zeitpunkt der Antragstellung in einem seit mindestens 4 Jahren bestehenden durchgehenden Arbeitsverhältnis bei einem Unternehmen mit Arbeitsort in Hepberg befinden und keine nachweisbaren Hinweise vorliegen, dass dieses Arbeitsverhältnis nicht wahrgenommen wurde.
- c) Selbständige, wenn diese zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 4 Jahren ununterbrochen in Hepberg dieser Tätigkeit nachgehen und keine nachweisbaren Hinweise vorliegen, dass diese selbständige Tätigkeit nicht wahrgenommen wurde.

Bei mehreren Bewerbungen von Einheimischen oder diesen Gleichgestellten erfolgt die Zuteilung durch den Gemeinderat üblicherweise in der Reihenfolge:

1. Familien mit Kindern *); Alleinerziehende werden Familien gleichgestellt
2. Familien ohne Kinder *)
3. Ledige

Besteht auch danach keine Differenzierung, so ist bei Familien mit Kindern *) deren Anzahl maßgeblich.

- *) Kinder finden im Baugrundvergabeverfahren nur dann Berücksichtigung, wenn diese minderjährig sind, im Haushalt der Bewerber/in/innen wohnen und diesen gegenüber zudem eine Unterhaltsverpflichtung vorliegt.

Besteht auch danach keine Differenzierung, erhält/erhalten der/die Antragsteller/in/innen den Vorrang, deren durchschnittliches Einkommen (s. o. Buchstabe A Ziffer I.) niedriger ist.

2. Auswärtige Personen

Bei mehreren Bewerbungen von nicht Einheimischen oder diesen Gleichgestellten erfolgt die Zuteilung durch den Gemeinderat üblicherweise in der Reihenfolge:

1. Familien mit Kindern *); Alleinerziehende werden Familien gleichgestellt
2. Familien ohne Kinder *)
3. Ledige

Besteht auch danach keine Differenzierung, so ist bei Familien mit Kindern *) deren Anzahl maßgeblich.

- *) Kinder finden im Baugrundvergabeverfahren nur dann Berücksichtigung, wenn diese minderjährig sind, im Haushalt der Bewerber/in/innen wohnen und diesen gegenüber zudem eine Unterhaltsverpflichtung vorliegt.

B) Verkaufspreisfestlegung für die gemeindlichen Bauplätze im Bereich des Baugebietes Reitwiese:

Der Verkaufspreis beträgt inkl. Erschließung 355 Euro je m², für das Grundstück mit einer Fläche von 376 m² somit 133.480 €. Der/die Käufer/in/innen trägt/tragen die Kosten für die notarielle Beurkundung samt Grundbuch- und sonstiger Kosten.

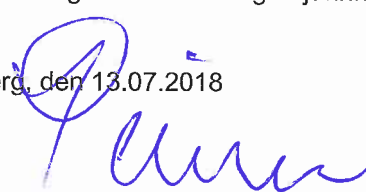
Zur Klarstellung hinsichtlich des Begriffes der Vollerschließung bei Verkauf gemeindlicher Parzellen:

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die baurechtliche Erschließung und Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz im Rahmen der zulässigen Bebauung entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan. Kosten für die Erstellung von Wasser- und Abwasserhausanschlüssen trägt die Gemeinde bis einschließlich der durch die Erschließungsbaumaßnahme vorgesehenen Übergabe neben der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks (Übergabeleitung, Revisionsschacht).

C) Kinderzuwendung bei der Vergabe gemeindlicher Bauplätze im Bereich des Baugebietes Reitwiese:

Zur Förderung von Familien wird beim Erwerb gemeindlicher Baugrundstücke im Bereich des Baugebietes Reitwiese ein Investitionszuschuss in Höhe von bis zu 1.500,00 € je Kind in Aussicht gestellt. Berücksichtigt werden bei dieser freiwilligen gemeindlichen Leistung nur Kinder ab Hauptwohnsitzaufnahme auf dem zugewiesenen Baugrundstück, sofern zugleich die Voraussetzungen für die Gewährung von Kindergeld vorliegen. Jedes Kind kann nur einmalig gefördert werden, längstens bis zum vollendeten 10. Lebensjahr. Die Auszahlung erfolgt in Jahresraten zu je 300,00 €. Der/die Zuwendungsempfänger/in/innen müssen das Vorliegen der Bezugsvoraussetzungen jährlich im Antragsverfahren nachweisen.

Hepberg, den 13.07.2018


Albin Steiner
Erster Bürgermeister