

Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken in der Gemeinde Pommersfelden

14.07.2022

Präambel

Boden ist ein knappes Gut und die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Den zu vergebenden Bauparzellen steht eine deutliche höhere Nachfrage (unverbindliche Interessentenliste) gegenüber. Daher bedarf es eines transparenten Systems bei der Vergabe der Bauparzellen.

Die Gemeinde Pommersfelden verfolgt bei der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger/innen zu festigen und möchte daher insbesondere Ortsansässigen die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde ermöglichen. Gleichzeitig sind der Gemeinde soziale Faktoren wichtig. Daher soll auch der familiäre Wohnbedarf aufgrund von Kindern oder Personen mit Behinderung bzw. Pflegebedürftigkeit im Haushalt berücksichtigt werden.

Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Richtlinien.

I. Grundsätze der Baulandvergabe

1. Die Gemeinde Pommersfelden veräußert zur Baulandmobilisierung gemeindeeigene Grundstücke im Gemeindegebiet der Gemeinde Pommersfelden. Hierzu kommt das Punkteverfahren gemäß nachfolgender Ziffer III. zur Anwendung.
2. Die Wohnbaugrundstücke werden vorrangig an bauwillige Einzel- Personen und Familien (natürliche Personen) veräußert und mit einem Baugebot verbunden.

II. Antragsvoraussetzungen und Bewerbungsverfahren

1. Die Gemeinde wird für die Bewerbung auf ein Baugrundstück ein Antragsformular vorgeben. Hierin wird die Gemeinde die aktuellen Bauparzellen oder die Baugebiete bezeichnen, auf welche eine Bewerbung möglich ist.
2. Interessierte können sich mit dem vorgegebenen Antragsformular und den erforderlichen Nachweisen innerhalb der von der Gemeinde für die angebotenen Bauplätze veröffentlichten Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Pommersfelden bewerben.
3. Die Bewerbung hat ausschließlich unter Verwendung der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Antragsformulare zu erfolgen.
4. Die Antragsteller müssen volljährig und geschäftsfähig sein.
5. Antragsberechtigt sind Einzelpersonen (= Einzelantragsteller) oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften bzw. Partner einer auf Dauer angelegte nichteheliche Lebensgemeinschaften (= gemeinsame Antragsteller). Gemeinsame Antragsteller haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen.
6. Es gilt der Grundsatz, dass ausschließlich der Antragsteller auch Vertragspartner der Gemeinde wird.

7. Die Antragsteller willigen mit der Einreichung des Antragsformulars ein, dass neben der Verwaltung auch der Gemeinderat über die abgegebenen Daten Kenntnis erlangt und ihre personenbezogenen Daten zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und übermittelt werden dürfen. Dies schließt die Überprüfung der Angaben bei Dritten ein.
8. Der Antragsteller muss selbst im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück wohnen. Das heißt es besteht eine Verpflichtung zum Eigenbezug (= Erst/Hauptwohnsitz) für die Dauer von 5 Jahren ab Fertigstellung.
9. Die Gemeinde kann neben den Antragsformularen jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten und Nachweise auf dessen Kosten fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkung auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller der Gemeinde darüber unverzüglich in Textform zu informieren.
10. Ein Antrag kann von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
11. Antragsteller, welche zum Bewerbungstichtag Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter eines baureifen Grundstückes oder einer Wohnimmobilie – unbeachtlich ob selbst genutzt oder vermietet – innerhalb der Gemeinde sind, scheiden grundsätzlich aus.

Eine Ausnahme kann bestehen, wenn

- der Antragsteller der Gemeinde ein geeignetes Tauschgrundstück an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde anbietet. Mit der Bewerbung wird das Einverständnis zur grundbuchamtlichen Prüfung erteilt.
- der Antragsteller sein baureifes Grundstück bzw. die eigene Wohnimmobilie innerhalb von 2 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages an Dritte veräußert, die nicht in gerader Linie mit ihm verwandt bzw. verheiratet sind. Die Verpflichtung zur Veräußerung wird im Rahmen des Kaufvertrages mit einem Wiederkaufsrecht für die Gemeinde abgesichert. Mit der Bewerbung wird das Einverständnis zur grundbuchamtlichen Prüfung erteilt.
- der Antragsteller nachweisen kann, dass eine angemessene Unterbringung der eigenen Familie in der bisherigen eigenen Wohnimmobilie nicht mehr gewährleistet ist.

Über das Vorliegen der Voraussetzungen einer Ausnahmeregelung und deren Anwendung entscheidet in jedem Einzelfall der Gemeinderat. Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf eine Ausnahme besteht nicht.

Immobilien Eigentum außerhalb der Gemeinde wird als Vermögen im Sinne von Ziffer III. Abs. 7 angerechnet.

III. Bewertung der Anträge – Punkteregelung

1. Die Punkteverteilung richtet sich nach den folgenden Kriterien:

- Ortsansässigkeit
- Ehrenamt
- Kinder
- Pflegebedürftigkeit / Behinderung
- Einkommen
- Vermögen

2. Ortsansässigkeit

a. Wohnsitz

Hauptwohnsitz des Antragstellers zum Bewerbungstichtag in der Gemeinde Pommersfelden wird wie folgt angerechnet:

pro vollem Jahr 20 Punkte, maximal 100 Punkte

Frühere in der Gemeinde verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Wohnsitz außerhalb der Gemeinde maximal eine Zeitspanne von 10 Jahren zum Bewerbungstichtag umfasst.

b. Erwerbstätigkeit

Durch aktuelle Ausübung einer Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet der Gemeinde Pommersfelden können Punkte wie folgt erreicht werden:

pro vollem Jahr 5 Punkte, maximal 25 Punkte

Als Erwerbstätigkeit zählen dabei eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitiges hauptberufliches Arbeits- bzw. Dienstverhältnis.

3. Ehrenamt

Ehrenamt des Antragstellers im Gemeindegebiet der Gemeinde Pommersfelden für einen eingetragenen Verein oder eine Organisation: Eine ehrenamtliche Tätigkeit in diesem Sinne ist die aktive freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung. Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Werden nur nachweisbare und nachgewiesene Unkosten oder Aufwendungen, wie z. B. Verdienstausschlag, Fahrtkosten, Materialkosten, die das Ehrenamt verursacht, erstattet, steht dies einer ehrenamtlichen Tätigkeit nicht entgegen. Ein Ehrenamt liegt nicht vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird. Gerechnet werden jeweils volle Jahre.

aktives Mitglied

20 Punkte, ab 5 Jahre 30 Punkte

aktives Mitglied bei Feuerwehr

30 Punkte, ab 5 Jahren 40 Punkte

*Mitglied in der Vorstandschaft,
Jugendleiter, Übungsleiter, o. ä.*

40 Punkte, ab 5 Jahren 50 Punkte

4. Kinder

Kindergeldberechtigte Kinder bis zur Vollendung des 18ten Lebensjahrs, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

0 bis 10 Jahre je Kind 50 Punkte; 11 bis 18 Jahre je Kind 35 Punkte; maximal 100 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind berücksichtigt.

5. Behinderung / Pflegebedürftigkeit

a. Behinderung

Behinderte Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die nachweislich auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Grad der Behinderung 50 % -> 5 Punkte

Grad der Behinderung 60 % -> 10 Punkte

Grad der Behinderung 70 % -> 15 Punkte

Grad der Behinderung 80 % -> 25 Punkte

Grad der Behinderung 90 % -> 35 Punkte

Grad der Behinderung 100 % -> 50 Punkte

b. Pflegebedürftigkeit

Pflegebedürftige Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und die nachweislich auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Pflegegrad 2 -> 10 Punkte

Pflegegrad 3 -> 20 Punkte

Pflegegrad 4 -> 35 Punkte

Pflegegrad 5 -> 50 Punkte

- c. Aus dem Kriterium „Behinderung/Pflegebedürftigkeit“ können insgesamt maximal 50 Punkte erreicht werden.

6. Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte (= Summe aller Einkünfte laut Steuerbescheid) des Antragstellers im Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor der Antragstellung.

bei Einzelpersonen

bis 90.000 € -> 10 Punkte

bis 80.000 € -> 20 Punkte

bis 70.000 € -> 30 Punkte

bis 60.000 € -> 40 Punkte

bis 50.000 € -> 50 Punkte

bei Ehe / Lebenspartner

bis 180.000 € -> 10 Punkte

bis 160.000 € -> 20 Punkte

bis 140.000 € -> 30 Punkte

bis 120.000 € -> 40 Punkte

bis 100.000 € -> 50 Punkte

Bei einem Einkommen bis 50.000 € bei Einzelpersonen werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als 50.000 € wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter 1.000 € jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. 51.000 € ergeben 49 Punkte, 99.000 € ergeben 1 Punkt).

Bei einem Einkommen bis 100.000 € bei Ehe/Lebenspartner werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Einkommen größer als 100.000 € wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter 2.000 € jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. 102.000 € ergeben 49 Punkte, 198.000 € ergeben 1 Punkt).

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ermittelt sich dabei aus der Summe der Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten des Steuerpflichtigen. Maßgebend für die Bewertung sind nur die Summen der positiven Einkünfte aus jeder Einkommensart. Ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte werden nicht berücksichtigt.

Den Bewerbern trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Gemeinde.

Die Angaben zu dem Kriterium „Einkommen“ sind freiwillig. Macht der Antragsteller keine Angaben, so erhält er für dieses Kriterium keine Punkte nimmt jedoch weiterhin an der Vergabe teil.

7. Gesamtvermögen

Gesamtvermögen zum Zeitpunkt der Antragstellung

bei Einzelpersonen

bis 100.000 € -> 50 Punkte
bis 110.000 € -> 45 Punkte
bis 120.000 € -> 40 Punkte
bis 130.000 € -> 35 Punkte
bis 140.000 € -> 30 Punkte
bis 150.000 € -> 25 Punkte
bis 160.000 € -> 20 Punkte
bis 170.000 € -> 15 Punkte
bis 180.000 € -> 10 Punkte
bis 190.000 € -> 5 Punkte
bis 200.000 € -> 0 Punkte

bei Ehe / Lebenspartner

bis 200.000 € -> 50 Punkte
bis 220.000 € -> 45 Punkte
bis 240.000 € -> 40 Punkte
bis 260.000 € -> 35 Punkte
bis 280.000 € -> 30 Punkte
bis 300.000 € -> 25 Punkte
bis 320.000 € -> 20 Punkte
bis 340.000 € -> 15 Punkte
bis 360.000 € -> 10 Punkte
bis 380.000 € -> 5 Punkte
bis 400.000 € -> 0 Punkte

Bei einem Gesamtvermögen bis 100.000 € bei Einzelpersonen werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als 100.000 € wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter € 2.000 jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. € 102.000 ergeben 49 Punkte, € 198.000 ergeben 1 Punkt).

Bei einem Gesamtvermögen bis 200.000 € bei Ehe / Lebenspartner werden insgesamt 50 Bonuspunkte vergeben. Bei einem Gesamtvermögen größer als 200.000 € wird von den 50 Bonuspunkten pro abgerundeter 4.000 € jeweils 1 Punkt abgezogen (z. B. 204.000 € ergeben 49 Punkte, 396.000 € ergeben 1 Punkt).

Den Antragsteller trifft eine Darlegungs- und Nachweispflicht gegenüber der Gemeinde.

Die Angaben zu dem Kriterium „Gesamtvermögen“ sind freiwillig. Macht der Antragsteller keine Angaben, so erhält er für dieses Kriterium keine Punkte nimmt jedoch weiterhin an der Vergabe teil.

IV. Vergabeverfahren

1. Die Grundstücke werden an die Antragsteller mit den höchsten Punkten vergeben.
2. Bei sog. gemeinsamen Antragstellern (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften bzw. nichteheliche Lebensgemeinschaften) wird bei den Kriterien zu Ziffer III.2. (Ortsansässigkeit) und III. 3. (Ehrenamt) der jeweilige Wert der Person mit der höheren Punktzahl herangezogen.
3. Bei Punktegleichstand zwischen Antragstellern entscheidet die höhere Punktzahl des Kriteriums „Ehrenamt“. Liegt dann weiterhin Punktgleichheit vor, so entscheidet die höhere Punktzahl des Kriteriums „Kinder“. Sollte auch dies zu keiner Entscheidung führen, so entscheidet letztlich das Los.
4. Änderungen der maßgeblichen Umstände für die Berechtigung werden bis zum Ablauf der Antragsfrist für die Bewertung der Zuschlagsentscheidung berücksichtigt, wobei der Antragsteller Änderungen der Gemeinde jeweils unverzüglich in Textform mitzuteilen hat.
5. Die Gemeinde teilt den Antragstellern, die ein Grundstück erhalten (= „bezuschlagte Antragsteller“) in Textform mit, dass ihr Antrag berücksichtigt wurde.
6. Die Gemeinde verteilt die einzelnen Grundstücke auf die bezuschlagten Antragsteller unter Berücksichtigung der Reihenfolge der erzielten Punkte. Dies bedeutet, die Antragsteller mit der höheren Punktzahl werden vor den Antragstellern mit der niedrigeren Punktzahl in die Auswahl der Bauparzellen einbezogen. Soweit möglich, werden Wünsche der Antragsteller berücksichtigt. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Grundstück besteht jedoch nicht.
7. Die Gemeinde teilt dem Antragsteller die abschließende Zuteilung mit und übersendet dem Antragsteller gleichzeitig das Angebot zum Abschluss eines Reservierungsvertrages mit Reservierungsgebühr. Dieses Angebot kann der Antragsteller binnen einer Frist von einer Woche durch Unterzeichnung und Rücksendung des Reservierungsvertrages und Zahlung der Reservierungsgebühr annehmen. Erfolgt die Annahme nicht fristgerecht, so wird der Antragsteller mit seinem Antrag ausgeschlossen.
8. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Antragsteller die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Antragsteller in eine Ersatzliste aufgenommen.
9. Zieht ein Antragsteller vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzliste der Antragsteller mit der höchsten Punktzahl für das freigewordene Grundstück nach.
10. Ein Anspruch gegen die Gemeinde Pommersfelden, Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

V. Verkaufskonditionen, Baugebot, Wiederkaufsrecht, Rückübertragungsanspruch

1. Die zu vergebenden Grundstücke werden innerhalb eines Baugebiets zu einem einheitlichen Preis verkauft. Dieser wird für die betreffenden Grundstücke vor deren Ausschreibung durch den Gemeinderat festgelegt.
2. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Notarkosten, die Kosten für den grundbuchamtlichen Vollzug und die Grunderwerbssteuer. Ebenso wenig die Kosten für Strom- und Telekommunikationsanschlüsse.
3. Der Kaufvertrag enthält ein Baugebot. Das Baugebot verpflichtet den Käufer, innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Beurkundung auf dem Kaufgegenstand ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten und durch Fertigstellungs-/ Nutzungsanzeige nachzuweisen.
4. Das Grundstück darf vor Erfüllung des Baugebots nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Pommersfelden weiterveräußert werden. Auch nicht in Teilen. Die Zustimmung kann erfolgen sofern wichtige persönliche Gründe bestehen und nachgewiesen werden. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Gemeinderat und liegt in dessen Ermessen.
5. Der Kaufvertrag enthält ein Gebot zur Selbstnutzung. Das Selbstnutzungsgebot verpflichtet den Käufer zum Eigenbezug (= Erst/Hauptwohnsitz) für die Dauer von 5 Jahren ab Fertigstellung.
6. Der Verkäufer (Gemeinde Pommersfelden) ist zum Wiederkauf des Vertragsgrundbesitzes berechtigt, wenn der Käufer gegen die Bauverpflichtung oder die Verpflichtung zur Selbstnutzung verstößt. Die Sicherung dieses Anspruchs erfolgt durch Eintrag einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch. Der Wiederkauf erfolgt zu den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen. Durch den Wiederkauf verursachte Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art fallen dem Käufer (Antragsteller) zur Last.
7. Für die Gemeinde besteht ein Rückübertragungsanspruch, wenn sich herausstellt, dass der Antragsteller bei der Antragstellung falsche Angaben gemacht hat. Durch eine solche Rückübertragung verursachte Kosten, Lasten, Steuern und Abgaben aller Art fallen dem Käufer (Antragsteller) zur Last.

VI. Schlussbestimmungen

1. Der Gemeinderat behält sich insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus vor bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.
2. Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.
3. Ein Rechtsanspruch kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

VII. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 14.07.2022 in Kraft.

Pommersfelden, den 14.07.2022

Gerd Dallner
Erster Bürgermeister

