

Richtlinien für die Zuteilung und den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhaus-Wohnbauplätzen in der Gemeinde Neuler vom 18.07.2018

I. Generelle Regelungen

1. In Erfüllung der der Gemeinde obliegenden Verpflichtungen nach dem BauGB, der Gemeindeordnung und den sonstigen gesetzlichen Bestimmungen stellt die Gemeinde Baugrundstücke zur Verfügung.
2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Baugrundstücken durch die Gemeinde besteht nicht.
3. Der Gemeinderat behält sich vor, von den nachfolgenden Zuteilungs- und Vergaberichtlinien Ausnahmen zu beschließen. Solche Ausnahmen sind vor allem möglich bei Härtefällen, dringenden sozialen Problemen, der Erfüllung kommunaler Aufgaben, dem möglichen Abschluss von Kauf-/ Tauschverträgen, der Erfüllung von vordringlichen Sanierungszielen, der Schaffung von Arbeitsplätzen, ebenso bei der Vergabe von Baugrundstücken an Bauträger.
4. Die Bauplatzvergaberichtlinien berücksichtigen die zwischen der Europäischen Union und dem Bundesbauministerium sowie der Bayrischen Staatsregierung erzielte Einigung über Kautelen bei der Anwendung eines Einheimischenmodells bei der Bauplatzvergabe vom 22.02.2017.
5. Die Aufnahme von Bauplatzinteressenten in die bei der Gemeinde geführten Bewerberlisten erfolgt kostenlos und unverbindlich. Durch die Aufnahme erlangt der Bauplatzinteressent keinen Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Sofern Bewerber keinen Platz zugeteilt erhalten bzw. ihre Bewerbung zeitlich zurückstellen, werden sie auf Antrag nach Eröffnung einer neuen Liste für das nächste Baugebiet aufgenommen. Das geltende Startdatum für das nächste Baugebiet wird von der Verwaltung auf der Homepage bzw. im Mitteilungsblatt veröffentlicht.
Für die Vergabe nach den Kriterien ist der Zeitpunkt maßgeblich, den die Gemeinde Neuler allgemein und einheitlich für die Bauplatzvergabe im jeweiligen Baugebiet bzw. Erschließungsabschnitt im Vorfeld des gemeinderätlichen Bauplatzes festlegt.
6. Mit Abschluss des Kaufvertrages bestätigt der Erwerber, dass ihm die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt sind. Ausdrücklich wird der Erwerber auf die Auflagen des Bebauungsplanes (Pflanzgebote, Bodenversiegelung, Bau von Zisternen etc.) und den des Kaufvertrages (Baupflicht, Selbstbezug usw.) hingewiesen.

II. Allgemeine Verkaufsbedingungen

Für sämtliche Baugrundstücke der Gemeinde Neuler gelten folgende allgemeine Verkaufsbedingungen:

1. Grundstückspreise und Beitragsablösungsbeträge

Die Grundstückspreise/Beitragsablösebeträge werden vom Gemeinderat jeweils durch gesonderten Beschluss festgelegt.

Wird der Kaufvertrag vor dem 31.12.2018 geschlossen und auch der Kaufpreis vom Erwerber vor dem 31.12.2018 bezahlt, so erhält der Erwerber einen Rabatt von 2,50 €/m².

2. Zahlungsfälligkeit

Der Bauplatzpreis und die Ablösungsbeiträge sind innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages zahlungsfällig und bis dahin nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

3. Weitere Kosten

Die Bauplatzbewerber tragen folgende weitere Kosten:

- a) Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzugs,
- b) Grunderwerbsteuer,
- c) die Kosten privater Anbieter für den Anschluss der Baugrundstücke z. B. an das Stromnetz, Erdgasnetz sowie an das Telefon- und Breitbandnetz,
- d) die Kosten, die nach der erstmaligen Vermessung des Bauplatzes entstehen, einschließlich der späteren Gebäudeaufnahmen und die Kosten für die Fortführung des Liegenschaftskatasters sowie die Vermarktung,
- e) die Kosten für die Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. die dingliche Sicherstellung von Rücktritts- und Wiederkaufsrechten.
- f) Die Kosten der Grundstücksvermarktung sofern der Käufer dies beauftragt.

4. Besitzübergabe

Die Besitzübergabe der Grundstücke erfolgt mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises bzw. frühestens nach Fertigstellung der wesentlichen Teile der Erschließungsanlagen. Der Termin wird verbindlich von der Gemeinde Neuler festgelegt.

5. Steuerübergang

Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben haben die Grundstückserwerber bei Kaufverträgen auf den 01.01. des auf den Vertragsabschluss folgenden Jahres zu übernehmen.

6. Wiederkaufs- und Rücktrittsrechte

Die Gemeinde behält sich ein Wiederkaufs- und Rücktrittsrecht vor, falls der Bauplatzerwerber folgende Bedingungen nicht einhält:

- a) Das Bauvorhaben muss spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Rohbau erstellt sein.
- b) Das Baugrundstück darf nicht vor Bezugsfertigkeit des geplanten Wohngebäudes veräußert werden; es sei denn, die Gemeinde genehmigt eine solche Veräußerung ausdrücklich.

- c) Für einen Zeitraum von 5 Jahren ab Bezugsfertigstellung des Gebäudes muss mindestens die Hauptwohnung des Gebäudes selbst oder zusammen mit seinem Ehegatten und seinen Kindern bewohnt werden.
- d) Das Baugrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit nicht ohne Genehmigung der Gemeinde Neuler in Wohnungs- und Teileigentums-einheiten aufgeteilt werden.

Sofern die Verpflichtung a) – d) verletzt werden, behält sich die Gemeinde Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrechte von dem Kaufvertrag vor. Auf Verlangen der Gemeinde sind diese Rechte dinglich sicherzustellen.

Anstelle der Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrechte kann die Gemeinde – wahlweise – auch eine Konventionalstrafe verlangen. Diese beträgt im Falle der Verletzung der Verpflichtung je m² Bauplatzfläche: 40,- €

Die Konventionalstrafe ist innerhalb von 4 Wochen nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.

Bei Ausübung von Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten gilt folgendes:

Erstattet wird der bezahlte Kaufpreis einschließlich evtl. Beiträge nach dem BauGB und KAG sowie evtl. Verwendungen gem. § 500 BGB (z. B. Wert vorhandener Bauteile nach Schätzung durch den gemeindlichen Gutachterausschuss). Eine Verzinsung des Kaufpreises und der Ablösebeträge findet nicht statt.

III. Bestimmungen für die Zuteilung von Wohnbaugrundstücken

Die Zuteilung von Wohnbaugrundstücken erfolgt aufgrund der jeweiligen Vormerkungen in den Bewerberlisten 1 - 4 durch Zuteilungsbeschluss des Gemeinderats. Die Bewerberlisten werden von der Verwaltung im Bürgermeisteramt Neuler geführt. Die Bauplatzinteressenten werden – unter Berücksichtigung folgender Kriterien – in die Bewerberlisten aufgenommen.

1. Bewerberliste 1

Folgende Bauplatzinteressenten werden in die Bewerberliste 1 aufgenommen:

Einheimische:

Volljährige Bewerber (bei Paaren mind. 1 Partner) die mit Hauptwohnsitz in Neuler wohnen. Gleichgestellt sind Bewerber (bei Paaren 1 Partner), deren Eltern in der Gemeinde Neuler wohnen oder die selbst (bei Paaren 1 Partner) mehr als 5 Jahre in Neuler gewohnt haben.

Alle volljährige Personen, die in Neuler aufgewachsen sind und aus beruflichen Gründen ihre Heimatgemeinde verlassen mussten oder aus sonstigen Gründen weggezogen sind, von dem aber Eltern oder Geschwister in der Gemeinde Neuler wohnen.

Weitere Voraussetzungen für eine Platzierung in Bewerberliste 1 ist, dass das Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren vom Bewerber selbst mit Hauptwohnung bewohnt wird.

Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung wird eine Konventionalstrafe von 40,- €/m² Bauplatzfläche zur Zahlung fällig.

2. Bewerberliste 2

Alle volljährige Bewerber (bei Paaren mind. 1 Partner), die seit 36 Monaten (3 Jahren) ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Neuler haben.

Nicht-Einheimische Bewerber, die das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen.

3. Bewerberliste 3

Einheimische volljährige Bewerber, die nicht selbst das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen.

4. Bewerberliste 4

Nicht-Einheimische volljährige Bewerber, die nicht selbst das errichtete Gebäude für mindestens einen Zeitraum von 5 Jahren selbst mit Hauptwohnung bewohnen.

5. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach folgenden Kriterien:

- a) Zunächst werden die Bewerber aus der Liste 1 berücksichtigt. Dabei ist der zeitliche Eingang der Bauplatzbewerbung maßgebend.
- b) Anschließend werden die Bewerber der Listen 2 – 4 entsprechend der Liste und innerhalb der Liste nach dem zeitlichen Eingang der Bauplatzbewerbung bei der Zuteilung berücksichtigt. Bei der Bewerberliste 2 werden die auswärtigen Bewerber mit Arbeitsplatz in Neuler vorgezogen vor allen anderen.
- c) Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. soziale Härte, Kinderzahl auswärtiger Bewerber, drohende Obdachlosigkeit usw.) Ausnahmen von der Reihenfolge jederzeit zulassen.

6. Der verbindliche Bauplatzzuteilungsantrag ist mit einer Priorisierungsfolge für mindestens 3 Baugrundstücke (Bauplatzwunsch 1. - 3. ff.) innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Gemeinde Neuler einzureichen.

IV. Bestimmungen für eine Bauplatzpreisermäßigung auf Antrag:

Kriterienkatalog zur Ermittlung der Mindestpunktzahl:

Kriterium	Punktezahl
1. Kaufinteressenten, die nicht Eigentümer eines Wohngebäudes in der Gemeinde Neuler sind (geltend für Liste 1 und 2).	2
2. Zuteilung einer Einkommensstufe:	
1.) > 51.000 €	0
2.) 45.000 € - 51.000 €	0,5
3.) 40.000 € - 45.000 €	1,0
4.) 35.000 € - 40.000 €	1,5
5.) 30.000 € - 35.000 €	2,0
6.) < 30.000 €	2,5
3. Familien/Alleinerziehende mit Kindern vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesen Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach Bewerbung zu erwarten ist). Berücksichtigt werden nur Kinder, die im Haushalt der Bewerber leben.	
• mit einem Kind	2
• für jedes weitere Kind	1
4. Familien/ Alleinerziehende mit Kindern nach Vollendung des 18. Lebensjahres und vor Vollendung des 27. Lebensjahres.	
• für jedes Kind	1
5. Junge kinderlose Paare im Sinne des § 4 Abs. 17 Landeswohnraumförderungsgesetzes (eheähnliche und auf Dauer angelegte Lebenspartnerschaft; gleichberechtigter Erwerb)	1
6. Kaufinteressenten, bei denen soziale Härtefälle vorliegen (z. B. Pflegebedürftigkeit in der Familie ab Pflegegrad 2; Bewertung im Einzelfall erforderlich).	1
7. Kaufinteressenten, die innerhalb der letzten drei Jahre bis zum Zeitpunkt der Bewerbung ein Ehrenamt ausüben.	
• Ehrenamt in der Gemeinde Neuler	4
	oder
• wenn ein Bewerber außerhalb der Gemeinde Neuler ehrenamtlich tätig ist	2
	und
8. Zusatzpunkt, wenn das Ehrenamt in der Feuerwehr und/ oder im Rettungsdienst ausgeübt wird	1

9. Kaufinteressenten mit einem besonderen Bezug zur Gemeinde Neuler

- Wohnsitz in der Gemeinde Neuler **5**
- Arbeitsstelle in der Gemeinde Neuler **4**
- bereits früher mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Neuler wohnhaft **3**
- die Eltern (einer der Bauplatzbewerber) oder ein Elternteil wohnt in der Gemeinde Neuler **3**

Beschlossen vom Gemeinderat am 18.07.2018

Heidrich, Bürgermeisterin