



Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Baiersdorf

Der Stadtrat Baiersdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2006 folgende Richtlinien beschlossen:

Inhalt:

1. Personenkreis
2. Voraussetzungen
3. Sonstige Bedingungen und Auflagen
4. Rangfolge innerhalb der Bewerber
5. Vergabe gegen zukünftiges Bauland
6. Vergabe von Baugrundstücken an nicht Einheimische
7. Schlussbestimmungen
8. Inkrafttreten

1. Personenkreis

- 1.1 Es sind im Einzelfall nur natürliche Personen zu berücksichtigen. Keine Bau-träger etc.
Im Einzelfall entscheidet der Stadtrat der Stadt Baiersdorf.
- 1.2 Ortsansässige Bewerber gem. 1.1, die im Laufe des Jahres der Grund-stücksvergabe mindestens fünf Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Stadt Baiersdorf haben.
- 1.3 Arbeitnehmer und Selbstständige gem. 1.1, die im Laufe des Jahres der Grundstücksvergabe mindestens fünf Jahre ununterbrochen in der Stadt Baiersdorf ihrem Hauptberuf nachgehen, werden dem Personenkreis nach 1.2 gleichgestellt.
- 1.4 Bewerber gem. 1.1 die nicht mehr oder wieder (noch keine fünf Jahre) in Baiersdorf wohnen, aber innerhalb der letzten 20 Jahre, mindestens fünf Jahre den Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Baiersdorf hatten. Bei der Berechnung des 20-jährigen Zeitraums wird das Jahr der Grundstücks-vergabe nicht gerechnet.
- 1.5 Bewerber, die die nach Nr. 1.2 bis 1.4 erforderliche Frist für den Haupt-wohnsitz bzw. Hauptberuf nicht erfüllen, können nach Maßgabe der Nr. 6 berücksichtigt werden.
- 1.6 Bewerber, die der Stadt Baiersdorf zukünftiges Bauland für Baulandmodell zur Verfügung stellen (s. Nr. 5).



2. Voraussetzungen

2.1 Die Bewerber dürfen über keinen bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum verfügen, ausgenommen nicht mehr als eine Eigentumswohnung, wenn diese in der Größe den Familienverhältnissen nach den Vorschriften des sozialen Wohnungsbaues 1) nicht mehr entspricht und zur Finanzierung des Bauvorhabens verwendet wird; eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vorzulegen; bei Zulassung der Bewerbung sind die finanziellen Verhältnisse des Bewerbers zu berücksichtigen.

1) Vollzug des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz); Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 14.08.92 Nr. II C4-4702.0-014/92-a

2.2 Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein. Eine Bestätigung des Finanzierungsinstituts ist vor der notariellen Beurkundung vorzulegen.

2.3 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

2.4 Das Bauvorhaben, das errichtet werden soll, sollte die Wohnflächen des § 10 i.V.m. § 19 Abs. 1 WoFG in seiner jeweils geltenden Fassung aufweisen. Jedoch sollte dieses Höchstmaß nicht um mehr als 10 % überschritten werden.

3. Sonstige Bedingungen und Auflagen

Mit dem / den Käufer (n) der Baugrundstücke sind im notariellen Kaufvertrag folgende Bedingungen zu vereinbaren:

3.1 Der Käufer hat das Wohngebäude innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der notariellen Beurkundung bezugsfertig zu errichten und zu beziehen. Die Frist kann auf Antrag unter Angabe von Gründen höchstens um 1 Jahr verlängert werden.

3.2 Der Käufer bewohnt das Wohngebäude selbst. Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb des Grundstücks ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Stadt Baiersdorf möglich; ausgenommen ist die Vermietung einer „Einliegerwohnung“, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

3.3 Die Stadt Baiersdorf kann vom Kaufvertrag zurücktreten oder das Grundstück wieder kaufen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben werden soll oder erworben worden ist oder festgestellt wird, dass die Voraussetzungen nach Nr. 2.1 bis 2.2 nicht vorliegen.

3.4 Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Baiersdorf gegenüber, das Grundstück auch in Teilen innerhalb von 10 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen



als Ehegatten oder Abkömmlinge zu veräußern, keine Verpflichtungen zur Übereignung an Dritte einzugehen und kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten oder Abkömmlinge zu bestellen.

- 3.5 Die Stadt Baiersdorf behält sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Grundstücks nach § 497 ff. BGB vor, wenn der Käufer
- ◆ die Bauverpflichtung (Nr. 3.1) oder
 - ◆ die Verpflichtung zum Selbstbezug (Nr. 3.2) nicht einhält oder
 - ◆ gegen die Verpflichtung gemäß Nr. 3.4 verstößt.

3.6 Erfüllt der Käufer

a) seine Bauverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht, hat er der Stadt Baiersdorf als Vertragsstrafe jährlich einen Betrag in Höhe von 2 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz bis zur Bezugsfertigkeit aus dem Grundstückskaufpreis zu zahlen.

b) seine Verpflichtung zum Selbstbezug nicht oder nicht fristgerecht, hat er an die Stadt Baiersdorf als Vertragsstrafe einen einmaligen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt zu zahlen. Kommt eine Einigung über den ortsüblichen Preis nicht zustande, ist ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses einzuholen, das für die Vertragsteile verbindlich ist. (Kosten 50 v. H. für die jeweiligen Vertragsparteien)

c) seine Verpflichtung nach Nr. 2.4 nicht, wird eine Nachzahlung in Höhe des Prozentsatzes aus dem Grundstückskaufpreis fällig, wie er dem Prozentsatz der Überschreitung der Wohnflächen entspricht.

Grundstückskaufpreis ist der in der Kaufurkunde vereinbarte Kaufpreis, ohne Erschließungskosten.

Die Absicherung der Vertragsstrafen gemäß Buchst. a, b, und c erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis im Baulandmodell und dem Kaufpreis auf dem freien Grundstücksmarkt an dem Vertragsgrundstück zugunsten der Stadt Baiersdorf.

- 3.7 Die Stadt Baiersdorf hat die Wahl entweder die vorstehenden Vertragsstrafen zu fordern oder ihr Wiederkaufsrecht auszuüben. Durch die Geltendmachung der Vertragsstrafe wird der Anspruch der Stadt Baiersdorf auf Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht beeinträchtigt. Sollte die Stadt Baiersdorf jedoch nach Geltendmachung der Vertragsstrafe das Wiederkaufsrecht ausüben, hat sie den heutigen Käufer die gezahlte Vertragsstrafe zinslos zusammen mit dem Wiederkaufspreis zurückzuzahlen.

- 3.8 Der Käufer erkennt sämtliche Festsetzungen des ihm bekannten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Baiersdorf als für sich verbindlich an und verzichtet auf Rechtsmittel gegen diesen Bebauungsplan. Die Stadt Baiersdorf nimmt diesen Verzicht an.



4. Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb der Grundstücke in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

4.1 Bewerber, deren Jahreseinkommen die in § 9 Abs.2 WoFG bestimmten Einkommensgrenzen übersteigt.

um bis zu	40 %	= plus	20	Punkte
um bis zu	45 %	= plus	15	Punkte
um bis zu	50 %	= plus	10	Punkte
um bis zu	55 %	= plus	5	Punkte
um bis zu	60 %	= plus	0	Punkte

4.2 wie 4.1 jedoch bis zu

um bis zu	65 %	= minus	3	Punkte
um bis zu	70 %	= minus	6	Punkte
um bis zu	75 %	= minus	9	Punkte
um bis zu	80 %	= minus	12	Punkte
um bis zu	85 %	= minus	16	Punkte
um bis zu	90 %	= minus	20	Punkte
um bis zu	95 %	= minus	24	Punkte
um bis zu	100 %	= minus	28	Punkte
um bis zu	105 %	= minus	33	Punkte
von 110%	bis 232%	= minus	38	Punkte

Ab einer Überschreitung von mehr als 233 % wird die Bewerbung nicht mehr berücksichtigt.

Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Bewerbers und der nach § 18 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) zur Familie rechnenden Angehörigen - auch der Kinder - des jeweiligen Vorjahres.

Das Jahreseinkommen wird nach § 20 – 24 WoFG berechnet.

Wenn das Einkommen, bzw. die vorzulegenden Unterlagen nicht innerhalb einer Frist von einem Monat eingereicht werden, wird die Bewerbung nicht gewertet.

4.3 Bewerber mit Kindern, die in seiner Familie leben; für jedes Kind werden bei Vollendung nachstehender Lebensjahre folgende Punkte vergeben:

Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr sowie bei nachgewiesener Schwangerschaft	= plus	20	Punkte
11. - 18. Lebensjahr	= plus	17	Punkte
19. - 25. Lebensjahr	= plus	14	Punkte



Es gilt jeweils das Lebensjahr des Kindes, das im Laufe des Jahres vollendet wird, in dem die Vergabe der Grundstücke erfolgt.

Es werden nur Kinder von Bewerbern angerechnet, für die Kindergeld empfangen wird.

4.4 Schwerbeschädigte und Gleichgestellte

bei einer Schädigung über 50 v. H.	= plus	10	Punkte
bei einer Schädigung über 80 v. H.	= plus	25	Punkte

4.5 Langjähriger nicht unterbrochener Wohnsitz in der Stadt Baiersdorf und den (früher selbständigen) Stadtteilen:

pro Jahr Hauptwohnsitz in Baiersdorf	je		1	Punkt
jedoch nicht mehr als	insgesamt	= plus	20	Punkte

4.6 für die Freimachung einer Mietwohnung im Gebiet der Stadt Baiersdorf und zwar:

öffentlich geförderten	Mietwohnung	= plus	20	Punkte
einer sonstigen	Mietwohnung	= plus	10	Punkte

Bisherige Untermietverhältnisse gelten nicht, soweit es sich nicht um die Hauptwohnung handelt.

4.7 Die ehrenamtliche Tätigkeit eines Bewerbers oder eines in dessen Haushalt lebenden Familienmitglieds wird bei der Auswertung mit insgesamt 10 Punkten bewertet, wenn diese Tätigkeit in einem Baiersdorfer Verein oder einer Baiersdorfer Institution seit mindestens 5 Jahren ausgeübt wird. Hiervon ausgenommen ist die ehrenamtliche Betätigung in einer politischen Partei oder Gruppierung.

5. Vergabe von Baugrundstücken gegen zukünftiges Bauland

5.1 Bewerber nach Nr. 1.6 können unter nachfolgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden:

Die Bewerber sind Eigentümer von Grundstücken, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Baiersdorf oder in anderer Weise verbindlich als Wohnbauland - (Bauerwartungsland) - festgesetzt, jedoch noch nicht bebaubar sind. Ausgenommen sind Grundstücksflächen, bei denen es



sich um schützenswerte Naturflächen handelt. Die Grundstücke müssen mindestens seit 2 Jahren im Eigentum des Bewerbers sein.

- 5.2 Die Stadt Baiersdorf erwirbt aus den Grundstücken Flächen im Umfang von mindestens der 1,82 - fachen Fläche des Baugrundstücks das dem Bewerber aus dem Baulandmodell zugeteilt werden wird.

Beispiel: Zuteilung Bauland aus Baulandmodell = 550 qm
Erwerb Bauerwartungsland 1,82-fache = 1.000 qm

Die Stadt Baiersdorf wird die erworbenen Grundstücksflächen bei Bebaubarkeit im Rahmen des Baulandmodells verwenden.

Als Kaufpreis wird der Verkehrswert für die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ vereinbart. Falls eine Einigung nicht erfolgt, ist ein vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt zu erstellendes Verkehrswertgutachten maßgebend.

- 5.3 Für die Bewerber nach Nr. 5 gelten die Bestimmungen dieser Richtlinien in Nr. 2 und Nr. 3 einschl. der Unterpunkte nicht; die Nr. 4 (Rangfolge der Bewerber) gilt nicht, jedoch mit der Ausnahme, dass den übrigen Bewerbern (Nr. 1.1 - 1.4) mindestens 2/3 der zu vergebenden Bauplätze verbleiben.
- 5.4 Voraussetzung für die Anwendung der Nr. 5 ist die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel durch den Stadtrat.

6. Vergabe von Baugrundstücken an nicht einheimische Bewerber

- 6.1. Bewerber nach Nr. 1.5 werden wie folgt berücksichtigt:

- a) mindestens 50 v. H. der zu vergebenden Baugrundstücke verbleiben bei den Bewerbern nach Nr. 1.2 bis 1.4 für 8 Jahre nach Feststellung der Baureife.
- b) soweit nur ein Baugrundstück zu vergeben ist, werden Bewerber nach Nr. 1.5 nicht berücksichtigt.

7. Schlussbestimmung

- 7.1 Der Stadtrat behält sich vor, die Preise für einzelne Grundstücke im Quadratmeterpreis unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Grundstücksflächen aus der Verteilung von vornherein auszunehmen.
- 7.2 Der Stadtrat behält sich im übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es jedoch der Zustimmung von 2/3 der anwesenden Abstimmungsberechtigten.
- 7.3 Bei Punktegleichheit innerhalb der Bewerber entscheidet in nachstehender



Reihenfolge:

- die höhere Punktezahl, die sich aus der Kinderzahl ergibt (auch Schwangerschaft)
- die Dauer des ununterbrochenen Hauptwohnsitzes im Stadtgebiet
- ansonsten das Los

7.4 Ein Rechtsanspruch - gleich welcher Art - kann aus diesen Richtlinien nicht abgeleitet werden.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.02.2007 in Kraft.

Die Bewerbung für ein Baugrundstück erfolgt durch Vorlage des Fragebogens mit Einkommensnachweis bei der

Stadt Baiersdorf
-Kämmerei -
Waaggasse 2
91083 Baiersdorf

Baiersdorf, 13.12.2006

Stadt Baiersdorf

Andreas Galster
Erster Bürgermeister

Stand: 13.12.2006