

## Richtlinie der Gemeinde Nüdlingen über den Verkauf von gemeindlichen Bauplätzen

Die Gemeinde Nüdlingen fördert den Bau von Wohngebäuden durch den Verkauf von Baugrundstücken zu angemessenen Bedingungen. Diese Richtlinie soll sicherstellen, dass unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes die Bauplätze vergeben werden und legt einen sozialen Fokus auf den Verkauf von Bauplätzen an Familien. Sie basiert auf der Leitlinie der Europäischen Kommission in Kooperation mit dem Freistaat Bayern.

### 1. Berechtigter Personenkreis

Jede volljährige, natürliche Person ist antragsberechtigt.

Eigentümer eines Wohnhauses oder eines Baugrundstückes sind nicht antragsberechtigt. Gleiches gilt, wenn der Lebensgefährte ein solches Eigentum besitzt.

### 2. Antragsverfahren

Sobald ein Bauplatz zum Verkauf zur Verfügung steht wird dieser in den Nüdlinger Nachrichten und auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht.

Er wird für eine Dauer von zwei Monaten ausgeschrieben. Sollte es keine Bewerber geben, so verlängert sich die Frist jeweils um einen Monat.

Eingegangene Anträge werden nach Ablauf der Ausschreibungsfrist dem Gemeinderat zur Entscheidung übergeben.

### 3. Auswahlkriterien

Die Bewerber werden in der Reihenfolge der erzielten Punktezahl gemäß folgender Aufstellung bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt:

#### Sozialkriterien:

##### -Familienstand

Alleinstehende	0 Punkte
Verheiratete, eingetragene Partnerschaft, eheähnliche Gemeinschaft (Anlage), Alleinerziehende	15 Punkte

##### -Kinder unter 18 Jahren (max. 45 Punkte)

Je Kind	15 Punkte
---------	-----------

##### -Schwerbehinderung (bzw. denen gleichgestellt) eines Familienmitgliedes (max. 10 Punkte)

von 51 bis 70 %	5 Punkte
über 71 %	10 Punkte

##### -Jahreseinkommen, entsprechend der Anlage, geteilt durch die Anzahl Personen

bis 35.000 €	20 Punkte
bis 40.000 €	15 Punkte
bis 45.000 €	10 Punkte
bis 50.000 €	5 Punkte
bis 55.000 €	0 Punkte
bis 60.000 €	-20 Punkte
je weitere 5.000 € Mehreinkommen	-10 Punkte

### Ortsbezugskriterien:

#### Erstwohnsitz/Arbeitsplatz (Anlage)

1-4 Jahre	3 Punkte
5-9 Jahre	5 Punkte
ab 10 Jahre	8 Punkte

#### -Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde (max. 12 Punkte)

Aktives Feuerwehrmitglied	7 Punkte
Sonderaufgabe innerhalb eines Vereins (Anlage)	3 Punkte
Inhaber Ehrenamtskarte	5 Punkte
Wahlhelfer innerhalb der letzten 2 Jahre	2 Punkte

### 4. Verkauf von Baugrundstücken

Den Kaufpreis für die Baugrundstücke legt der Gemeinderat für jedes Baugebiet eigens durch Beschluss fest.

Die Punktzahl bestimmt die Preise wie folgt:

0-49 Punkte	110 % des festgelegten Bauplatzpreises
50-79 Punkte	100 % des festgelegten Bauplatzpreises
80-100 Punkte	90 % des festgelegten Bauplatzpreises

Unabhängig des Verkaufspreises wird zur Förderung des Innenorts ein Betrag von 5%, mindestens jedoch 5 Euro/m<sup>2</sup>, erhoben. Dieser fließt in den Fördertopf der Altortrevitalisierung.

Eine Weiterveräußerung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

### 5. Vorkaufs- und Ankaufsrecht

Bei Verkauf eines Grundstücks wird das Ankaufsrecht der Gemeinde durch folgende Formulierung abgesichert:

„Verpflichten sich die Erwerber im Kaufvertrag gegenüber der Gemeinde auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren den Rohbau eines Wohnhauses fertig zu stellen, verzichtet der Gemeinderat auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Zur Absicherung dieser Bauverpflichtung räumen die Käufer der Gemeinde in der Notarurkunde ein Ankaufsrecht ein. Das Ankaufsrecht kann nur innerhalb von einem Jahr nach Eintritt der Voraussetzungen für das Ankaufsrecht, somit max. innerhalb von vier Jahren, gerechnet ab Datum des Kaufvertrages ausgeübt werden. Es erlischt jedoch, sobald die Bauverpflichtung erfüllt ist. Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts wird der gleiche Kaufpreis fällig wie in der Vorurkunde. Die Verbriefungskosten gehen zu Lasten der Käufer.“

Die Formulierung gilt analog bei der Ausübung des Vorkaufsrechts und dessen Abwendung. Bei Besonderheiten vom Grundstückskauf sind individuelle Formulierungen möglich.

### 5. Gültigkeit

Diese Richtlinie ist keine Rechtsvorschrift. Sie ist eine Regelung für die Gemeindeorgane ohne Außenwirkung. Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf eines Bauplatzes kann aus ihr nicht abgeleitet oder eingeklagt werden.

## Anlage

### Eheähnliche Gemeinschaft

Eine eheähnliche Gemeinschaft wird vermutet, wenn die Antragsteller

- länger als ein Jahr zusammenleben und
- mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben oder
- Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder
- befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.

### Ermittlung des Jahreseinkommens

Gesamteinkommen ist der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen des Antragstellers und seines Lebensgefährten. Die Einkommen der Kinder bleiben unberücksichtigt. Das Gesamteinkommen wird durch die Anzahl der Personen geteilt, die beim Einkommen berücksichtigt wurden.

Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des Lebensgefährten ist nicht zulässig.

Je unterhaltspflichtigem Kind ist der Kinderfreibetrag/Betreuungsfreibetrag entsprechend der Einkommensteuerveranlagung zu berücksichtigen.

Maßgeblich ist das Einkommen im letzten Kalenderjahr vor der Bauplatzvergabe. Als Nachweis des Jahreseinkommens ist der Steuerbescheid des Finanzamtes vorzulegen.

Die Einkommensbeträge werden alle zwei Jahre entsprechend der Regionalstatistik des Statistischen Landesamtes Bayern aktualisiert.

### Erstwohnsitz/Arbeitsplatz

Die Punkte werden für Bewerber gegeben, die zum Zeitpunkt der Bewerbung ihren Erstwohnsitz oder ihren Arbeitsplatz (zu mindestens 50 % der Arbeitszeit) in der Gemeinde Nüdlingen besitzen. Es gelten nur ununterbrochene Zeiten bis zum Zeitpunkt der Bewerbung. Frühere Zeiten werden nicht anerkannt. Bei Bewerbung durch Paaren wird die längste ununterbrochene Zeit gewertet.

### Sonderaufgabe innerhalb eines gemeinnützigen Vereins bzw. Organisation

Hierunter fallen beispielsweise Vorsitzende, Schriftführer, Kassierer, aber auch Übungsleiter/Jugendleiter mit Übungsleiterschein.