



Richtlinie zur Veräußerung von Wohnbaugrundstücken in Egweil im „Freien Modell“ (Vergaberichtlinie „Frei“ für Baugrundstücke)

Der Gemeinderat Egweil als zuständiges Gremium der Gemeinde Egweil erlässt die nachfolgenden Vergaberichtlinien für die Vergabe des gemeindlichen Baugrundstückes im **Baugebiet „Egweil - West“ Egweil** im Rahmen des **„Freien Modells“**.

Die Gemeinde Egweil vergibt 1 Bauplatz im „Freien Modell“ zu den nachstehenden Richtlinien.

Die angeführten Formulierungen/Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter (w/m/d).

Die Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragstellers abgestellt, sofern die Richtlinien nichts anderes vorsehen. Ein Partner ist berechtigt einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

Die Gemeinde Egweil verfolgt mit dem „Freien Modell“ das Ziel, Antragstellern unabhängig von der Vermögenssituation ein Baugrundstück zu Verfügung zu stellen. Neben Personen, die schon länger ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Egweil haben soll auch Antragstellern außerhalb der Gemeindegrenzen die Möglichkeit gegeben werden, einen Bauplatz zu erwerben.

Die Gemeinde Egweil möchte mit dem Verkauf von Bauplätzen im „Freien Modell“ die Bindung stärken und die vorhandene Infrastruktur in der Gemeinde aufrechterhalten und einem gesunden Wachstum unterwerfen.

Die nachstehende Richtlinie hat den Charakter einer ermessenslenkenden Verwaltungsvorschrift. Sie führt zur Selbstbindung der Gemeinde Egweil und dessen Verwaltung. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt in pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Regelungen des Art. 3 Grundgesetz und Art. 118 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung.

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens werden die Bewerbungsbögen incl. aller Nachweise vernichtet.

Datenschutz

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie aller weiteren maßgeblichen Gesetze.



Abschnitt A **Preisfestsetzung und Kontingente**

1. Die Gemeinde Egweil legt für die Veräußerung des Baugrundstückes im Baugebiet „Egweil - West“ im „Freien Modell“ einen Kaufpreis von 360,00 €/m² incl. Erschließungskosten fest. Die Gemeinde Egweil behält sich vor, den Verkehrspreis zu jeder Zeit den jeweils aktuellen Verhältnissen (Art. 75 GO) anzupassen.
2. Der Preis im „Freien Modell“ beinhaltet die Erschließungs-, Herstellungs-, sonstige Beiträge sowie die Kostenerstattungen für Hausanschlüsse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG). Nicht enthalten sind die Kosten für Erschließung durch andere Versorgungsträger wie z.B. Telefon, Wasser- oder Stromversorgung.

Abschnitt B **Antragsberechtigung, Vergabebeschränkung, Ausschluss**

1. Antragsberechtigt ist eine volljährige und voll geschäftsfähige Person.
2. Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und sonstige Paare gelten als ein Antragssteller, auch wenn nur eine Person als Erwerber auftritt.
3. Antragssteller und die zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden Personen dürfen über keinen bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitz, keine Eigentumswohnung, ein Miteigentumsrecht oder ein vergleichbares Recht zum Zeitpunkt der Antragstellung verfügen.
Ebenfalls nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, deren Mutter und / oder Vater Eigentümer eines oder mehrerer bebaubarer Baugrundstücke in der Gemeinde Egweil sind oder nicht eigengenutzte Immobilien in der Gemeinde Egweil haben.
4. Unberücksichtigt bleiben:
 - Eigentumswohnungen mit weniger als 20 m² pro Person im Haushalt.
 - Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchrecht zu Gunsten Dritter auf Lebenszeit belastet ist.
5. Jeder Antragssteller kann nur einen Bauplatz erwerben.
6. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes von der Gemeinde Egweil kann nicht abgeleitet werden. Das Recht für die Vergabe eines Bauplatzes liegt ausschließlich beim Gemeinderat Egweil.

Abschnitt C **Vergabegrundsätze**

1. Die Gemeinde Egweil macht die Vergaberichtlinien rechtzeitig ortsüblich bekannt. Die Veröffentlichung auf den Web-Seiten der Gemeinde Egweil ist vorzunehmen.
2. Die Gemeinde Egweil setzt eine Bewerbungsfrist. Alle Bewerber haben die Möglichkeit, den Bewerbungsbogen innerhalb der Bewerbungsfrist abzugeben. Der Bewerbungsbogen kann online oder im Rathaus bezogen werden. Ein postalischer Versand an Bewerber ist nicht vorgesehen.



3. Anträge, die nach Ende der Bewerbungsfrist eingehen, finden keine Berücksichtigung. Es zählt das Datum des Eingangs bei der VG Nassenfels oder das Sendedatum der Mail.
4. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des in Abschnitt D dargestellten Punktesystems.
5. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Bauplatzes kann nicht abgeleitet werden.
6. Bewerber mit der höheren Punktzahl können ein Baugrundstück vor einem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl auswählen.
7. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.
8. Treten nach Abgabe der Bewerbung Änderungen ein, die Auswirkungen auf die Vergabe haben, sind diese unverzüglich anzuzeigen
9. Änderungen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages sind vergabeunschädlich

Abschnitt D Punktevergabe

1. Wohnsitz

Antragssteller, die bis zum Bewertungsstichtag mit dem Hauptwohnsitz i.S. des Meldegesetzes in Egweil gemeldet sind, erhalten die nachfolgenden Punktwerte

Mindestzeiten	Punktzahl
5 Jahre oder mehr	50
4 Jahre	40
3 Jahre	30
2 Jahre	20
1 Jahr	10

Es zählen nur volle Kalenderjahre.

Bei Paaren die das Grundstück gemeinsam erwerben wollen, ist es ausreichend, wenn ein Teil die Voraussetzungen erfüllt.

Für Antragssteller, die früher (in den letzten 15 Jahren) ihren Wohnsitz in Egweil hatten, gelten die obenstehenden Vorgaben analog.



2. Familiäre Situation

Kriterium	
Alleinstehend	0 Punkte
Paar (gemeinsamer Wohnsitz mind. 1 Jahr) oder	5 Punkte
Haushalt mit minderjährigen Kindern	10 Punkte
je Kind das in der Familie der Antragsstellers lebt	
Kinder unter 10 Jahren	15 Punkte
Kinder von 10 bis 14 Jahren	10 Punkte
Kinder von 15 bis 18 Jahren	5 Punkte
Kindergeldberechtigte Kinder	2 Punkte
Es können max. 30 Punkte für Kinder erreicht werden.	
Pflegebedürftige Person im Haushalt ab Pflegegrad 3	5 Punkte
Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mindestens 50 %)	5 Punkte
Es können max. 10 Punkte für Pflegbedürftige Personen bzw. Schwerbehinderte Personen erreicht werden	

Abschnitt E Vertragsbedingungen

- Bebauungsplan**
Die Antragssteller haben Kenntnis von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde Egweil ist nicht verpflichtet, abweichenden Bauplänen durch die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung durch das Landratsamt Eichstätt zu verhelfen.
- Bauzwang**
Auf dem Grundstück ist binnen 3 Jahren ein zu Wohnzwecken nutzbares Gebäude zu errichten und zu beziehen. Die Frist beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung der Kaufurkunde.
- Eigennutzung**
Das Wohngebäude ist 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit überwiegend selbst (zeitlich und räumlich) mit Erstwohnsitz zu nutzen. Es gelten die melderechtlichen Vorschriften.

Während der Zeit der Eigennutzung darf das Grundstück und das Gebäude nicht verkauft werden. Eine Nutzung des Gebäudes oder der Hauptwohnung durch andere ist in dieser Zeit untersagt.

Dem Erwerber sind die Folgen eines Verstoßes bekannt (vgl. Nr. E 8 bis E 10).

In Einzelfällen kann die Gemeinde Egweil per Beschluss von dieser Handhabung abweichen.



4. **Einliegerwohnung**

Der Errichtung einer Einliegerwohnung stimmt die Gemeinde Egweil zu. Die Größe der Einliegerwohnung darf 30 % der gesamten Wohnfläche nicht übersteigen.

5. **Doppelhaus**

Für die Errichtung eines Doppelhauses sind die Teilung des Baugrundstückes und zwei eigenständige Antragssteller erforderlich.

Es gelten die gleichen Regelungen für die Eigennutzung.

6. **Übertragung auf andere Personen**

Der Übertrag des Grundstückes auf andere Personen während der Bindungsfrist ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Übertragung auf Personen, die bereits im Kaufvertrag als Erwerber eines Teileigentums aufgeführt sind.

Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Gemeinde Egweil. Im Falle der Zustimmung zur Übertragung sind die Verpflichtungen, Bestimmungen und Fristen des Kaufvertrages unverändert zu übernehmen. Die festgelegten Fristen laufen weiter.

7. **Wiederkaufsrecht der Gemeinde Egweil**

Bei einem Verstoß des Erwerbers mit oder ohne Verschulden gegen die Vorgaben zu Bauzwang, Eigennutzung, Vermietung und Übergabe kann die Gemeinde Egweil ein Wiederkaufsrecht geltend machen.

Das Wiederkaufsrecht der Gemeinde Egweil wird durch eine Vormerkung gem. § 883 BGB im Grundbuch dinglich gesichert.

Beim Wiederkauf wird ein etwaiger Geldwertverfall nicht ausgeglichen.

8. **Ausübung Wiederkaufsrecht**

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes, werden von der Gemeinde Egweil der gezahlte Grundstückspreis sowie die bisher gezahlten Beiträge nach dem BauGB und KAG erstattet.

Der Verkehrswert bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Besteht Uneinigkeit über den Wert, wird der Gutachterausschuss des Landkreises Eichstätt mit der Wertermittlung beauftragt.

Alle Kosten die anlässlich der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallen, gehen zu Lasten der jetzigen Erwerber.

Die Gemeinde Egweil kann das Wiederkaufsrecht nur 2 Jahre nach dessen Kenntnisnahme ausüben. Die Frist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem Kenntnis erlangt wurde.

Ausgenommen von dieser Frist ist eine Aufzahlung nach der Nummer E 10.

9. **Aufzahlungsverpflichtung**

Statt das Wiederkaufsrecht auszuüben, steht es der Gemeinde Egweil frei, eine Aufzahlung zu verlangen.

Die Aufzahlung bemisst sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und des geltenden Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Ergeben sich negative Beträge, werden diese nicht zurückgezahlt.

10. **Weitere Vereinbarungen**

Die Antragssteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Baugrundstücke in der Gemeinde Egweil durch Ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegen die Gemeinde Egweil, insbesondere auf Zuteilung eines Baugrundstückes, sind ausgeschlossen.



Die Frist für die Annahme des Angebotes der Gemeinde Egweil beträgt 2 Wochen nach Datum der Mitteilung durch die Gemeinde Egweil. Zieht ein Antragsteller seine Bewerbung zurück, scheidet er aus und kann keine Wiedereinsetzung verlangen. An seiner Stelle rückt der punktbeste nicht erfolgreiche Bewerber nach.

Die Antragssteller erklären, dass die Angabe aller Daten für die Punkteermittlung nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche und unvollständige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zu einer Aufhebung des objektiv rechtswidrigen Verwaltungsaktes nach Art. 48 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG. Die Gemeinde Egweil behält sich vor, persönliche, die Vergaberichtlinien betreffende Unterlagen, vom Antragsteller einzufordern.

11. **Rangrücktritt**

Für Grundpfandrechte zur Sicherung der Finanzierung des Grundstückskauf, des Gebäudebaus einschl. der Nebengebäude sowie der Beiträge für die Erschließung nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalen Abgabengesetz Bayern, tritt die Gemeinde Egweil auf Verlangen im Rang zurück.

Die Höchstgrenze beträgt für:

Einfamilienhäuser: 800.000,00 €

Doppelhaushälften: 800.000,00 €

Weitere Rangrücktritte bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Egweil.

12. **Weitere Kosten**

Alle Kosten des Grundstücksverkehrs trägt der Erwerber.

Dem Erwerber ist bekannt, dass die Kosten für die Erschließung mit Strom, Wasser, Telefon etc. nicht im Kaufpreis enthalten sind und den jeweiligen Unternehmen direkt erhoben werden.

Ebenso nicht enthalten sind die Kosten für die Einmessung der errichteten Gebäude.

Egweil,
den 08.09.2023

Schneider Johannes
1. Bürgermeister