



Gemeinde Odelzhausen

Schaffung von Bauland für Einheimische  
- Vergaberichtlinien -

Gemeinde Odelzhausen  
Odelzhausen, den 18.04.2007

Konrad Brandmair  
1. Bürgermeister

## **§ 1 Grundsätzliches**

Die Gemeinde Odelzhausen beabsichtigt, bauwilligen Bürgern preisgünstig erschlossene Bauplätze zur Verfügung stellen zu können.

Damit die Vergabe möglichst gerecht vorgenommen wird, stellt der Gemeinderat Odelzhausen sich selber die nachfolgenden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke.

Soziale Gesichtspunkte sowie das Gesamtinteresse der Gemeinde Odelzhausen sollen dabei ausschlaggebend sein. Da in einer Prioritätenliste nicht alle einzelnen Gesichtspunkte erfaßt werden können, behält sich der Gemeinderat Odelzhausen vor, über jeden Einzelfall gesondert zu beraten und zu beschließen.

## **§ 2 Berücksichtigungsfähiger Personenkreis**

1. Bewerber für das Einheimischen-Modell müssen mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz und ständigen Aufenthalt in der Gemeinde Odelzhausen haben.
2. Ehemalige Bürger der Gemeinde werden berücksichtigt, wenn sie unter Anrechnung der Kinder- und Jugendzeit mindestens 10 Jahre in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz hatten.
3. Beschäftigte bei ortsansässigen Firmen, die seit mindestens 5 Jahren dort beschäftigt sind (die Einkünfte aus dieser Beschäftigung müssen den Mittelpunkt der Erwerbstätigkeit darstellen).
4. Bei Eheleuten bzw. eheähnlichen Lebensgemeinschaften muss einer der beiden Partner einen der vorstehenden Punkte erfüllen. Sollten beide Eheleute bzw. Lebenspartner die Antragsvoraussetzungen erfüllen, können sie nur ein Grundstück erwerben.
5. Der Bewerber muß volljährig und geschäftsfähig sein.

## **§ 3 Vom Antragsteller zu akzeptierende Vertragsbestimmungen**

Der Antragsteller verpflichtet sich, folgende Vergabegrundsätze im notariellen Vertrag ggf. durch dingliche Absicherung im Grundbuch anzuerkennen:

1. Der Antragsteller hat das Gebäude mit seiner Familie selbst zu bewohnen.
2. Die Gemeinde Odelzhausen erhält ein Rückkaufsrecht bzw. im Fall eines Erbbaurechtes ein Ankaufsrecht für den Fall, dass

- a) der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von zwei Jahren nach Baureife des Grundstücks mit dem Bau des Hauses nicht begonnen hat bzw. innerhalb von fünf Jahren nach Baureife des Grundstücks das Gebäude nicht bezugsfertig (mit Aufbringung des Außenputzes) erstellt hat;
- b) in dem Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktzahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden,
- c) Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück bzw. Erbbaurecht zu spekulativen Zwecken erworben worden ist oder der Antragsteller das Gebäude nicht selbst bewohnt.

Der Rückkauf des Grundstücks erfolgt dabei zu dem Preis, zu dem es der Eigentümer von der Gemeinde erworben hat zusätzlich der vom Eigentümer für das Grundstück bereits aufgewendeten Erschließungs- und Anschlusskosten. Im Fall eines Erbbaurechts erfolgt der Ankauf gegen Erstattung der vom Erbbauberechtigten für das Grundstück bezahlten Erschließungs- und Anschlusskosten.

Eine Verzinsung erfolgt nicht. Sollte das Grundstück zwischenzeitlich bebaut sein, so wird der vom Gutachterausschuss bei Landratsamt Dachau für beide Teile verbindlich ermittelte Gebäudewert erstattet. Die Gemeinde behält sich in Härtefällen eine davon abweichende Regelung vor.

Die Veräußerung des Erbbaurechts nach Ablauf von zehn Jahren bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Für das Wiederkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 497 – 503 BGB). Das Wiederkaufsrecht ist durch Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB im Grundbuch zu sichern.

Der Käufer hat der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn eine der Wiederkaufsvoraussetzungen gegeben ist. Unterlässt er diese Mitteilung, ist er der Gemeinde für daraus entstehende Schäden ersatzpflichtig. Die Kosten für den Rückkauf sind, wie in § 3 Ziffer 3 und 4 aufgeführt, vom Wiederkäufer zu tragen.

3. Wenn der Käufer bzw. Erbbauberechtigte innerhalb von fünfzehn Jahren nach Fertigstellung des Hauses das Grundstück bzw. Erbbaurecht weiterverkauft, weitervermietet bzw. weiterüberlässt, hat dieser den Differenzbetrag zwischen dem damaligen Verkehrswert und dem tatsächlichen Kaufpreis der Gemeinde zu erstatten. Hierbei ist die Länge der Selbstnutzung entsprechende zu berücksichtigen. In der notariellen Verkaufsurkunde ist der Verkehrswert dem Veräußerungswert gegenüberzustellen.
4. Der Antragsteller hat mittels eines Finanzierungsplanes darzulegen, dass er das beabsichtigte Bauvorhaben in dem in Ziffer 3.2 Ziffer a.) genannten Zeitplan errichten kann. Entsprechende nachweise sind beizubringen (Bestätigung der Bausparkasse oder eines Kreditinstitutes).

## § 4 Rangfolge innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

### Bonus-System

Es wird ein Bonus-System anhand einer Punktetabelle angewendet. Eine unterschiedliche Bewertung der einzelnen Tatbestände erfolgt in der Weise, dass hohes Einkommen stufenweise mit Minuspunkten, niedriges Einkommen, berücksichtigungsfähige Kinder und langjähriges Wohnen im Gemeindebereich mit Pluspunkten bewertet werden.

### Punkte Tabelle

- a) Einkommensverhältnisse  
max. 30 Pluspunkte bis 50 Minuspunkte

Einkommen des Antragstellers (Gemeinsames Einkommen der Antragsteller) bzw. hinzuzurechnender Familienangehöriger (= zu versteuerndes Jahreseinkommen zuzüglich der Berechnung der Erträge aus Vermietung und Verpachtung gem. den beizulegenden letzten zwei Steuerbescheiden).

	<u>Einkommen d. Antragstellers</u>	<u>Gemeinsamer Einkommen</u> (Ehepaare / Lebensgemeinschaft)	
unter	15.000,-- €	30.000,-- €	plus 30 Punkte
	20.000,-- €	40.000,-- €	plus 20 Punkte
	25.000,-- €	50.000,-- €	plus 10 Punkte
	30.000,-- €	60.000,-- €	null Punkte
bis	35.000,-- €	70.000,-- €	minus 10 Punkte
	40.000,-- €	80.000,-- €	minus 20 Punkte
	45.000,-- €	90.000,-- €	minus 30 Punkte
	50.000,-- €	100.000,-- €	minus 40 Punkte
über	60.000,-- €	120.000,-- €	minus 50 Punkte

- b) Antragsteller mit anrechenbaren Kindern (= kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Vergabe).

Für jedes anrechenbare Kind eines Antragstellers werden nachstehende Punkte vergeben:

- |   |           |
|---|-----------|
| - je Kind bis 18 Jahre  | 20 Punkte |
| - für Kinder bis 10 Jahre zusätzlich je Kind                                      | 5 Punkte  |
| - Zuschlag für behinderte oder pflegebedürftige<br>Kinder oder Familienmitglieder | 20 Punkte |

- c) Langjähriger Wohnsitz im Gemeindebereich (max. 40 Punkte).  
Innerhalb des berücksichtigungsfähigen Personenkreises nach § 2 werden pro Jahr 2 Punkte angerechnet.
- d) Familienstand:
- |   |                |             |
|---|----------------|-------------|
| - Verheiratet                               |                | 25 Punkte   |
| - Eheähnliche Lebensgemeinschaft            |                | 25 Punkte   |
| - Alleinerziehend                           |                | 20 Punkte   |
| - nicht verheiratet                         |                | null Punkte |
| - Ehemalige Gemeindebürger pro Jahr 1 Punkt | jedoch maximal | 20 Punkte   |

## § 5

Die Beratungen über die Vergabe der Grundstücke erfolgt in nichtöffentlichen Sitzungen. Die Bekanntgabe wird in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgenommen. Erforderliche Erläuterungen können nur soweit gegeben werden, als persönliche und vertrauliche Informationen des betroffenen Personenkreises dadurch nicht gegen deren Willen offenbart werden.

## § 6

### Grundstückszuteilung

#### A) Es sind mehrere Bewerber als zu verteilende Grundstücke vorhanden:

Bei Punktegleichheit entscheidet

- a) die höhere Anzahl der Kinder
- b) der längerjährige Wohnsitz

#### B) Es sind mehr bzw. gleich viele Grundstücke als Bewerber vorhanden:

Die Grundstückszuteilung erfolgt nach der Höhe der Punktzahl. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los, soweit nicht freiwillig Einigung unter den Bewerbern zustande kommt. Freiwillige Änderungen des Losentscheides unter den Betroffenen sind möglich.

## § 7

### Schlussbestimmungen

Die Gemeinde behält sich im Übrigen vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dies gilt z.B. im Fall einer Behinderung eines Antragstellers bzw. Familienangehörigen mit einem Grad von mindestens 50 Prozent. Art und Umfang der Behinderung ist hierbei jeweils im Einzelfall zu würdigen. Die Behinderung ist durch einen entsprechenden bescheid des Versorgungsamtes zu belegen.

1. Ein Antrag kann insbesondere auch dann abgelehnt werden, wenn die Finanzierung nicht ausreichend gesichert erscheint oder wenn der Bewerber eine Minus bzw. nur eine geringe

Punktzahl aufweist.

Hat ein Antragsteller oder einer seiner Haushaltsangehörigen bereits ein Haus, einen Bauplatz oder eine Eigentumswohnung die folgende Wohnfläche überschreitet, scheidet er von der Vergabe aus:

1. Die angemessene Wohnfläche für einen Zwei-Personen-Haushalt beträgt höchstens 80 m<sup>2</sup>.
2. Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> mehr betragen.
3. Bei Haushalten mit einem oder mehreren Kindern kann die Wohnfläche für ein weiteres Kind bis zu 20 m<sup>2</sup> mehr betragen.
4. Bei kinderlosen Haushalten von jungen Ehepaaren (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 Halbsatz 2 WoFG) und von verschiedengeschlechtlichen Lebensgemeinschaften, bei denen keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, beträgt die angemessene Wohnfläche höchstens 100 m<sup>2</sup>. Dabei wird vorausgesetzt, dass zwei Kinderzimmer vorgesehen sind.
5. Für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Voraussetzung dafür ist, dass die Person, die es benötigt, die Aufwendungen hierfür steuerlich als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend machen kann.
6. Ist eine Person des Haushaltes schwerbehindert oder pflegebedürftig und benötigt sie einen eigenen Therapieraum, kann die Wohnfläche bis zu 20 m<sup>2</sup> mehr betragen.
7. Ist eine Person des Haushaltes schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu 20 m<sup>2</sup> mehr betragen.  
Das gleiche gilt, wenn der Antragsteller oder einer seiner Haushaltsangehörigen mehrere Eigentumswohnungen besitzt. Besitzt er oder einer seiner Haushaltsangehörigen nur eine kleinere Eigentumswohnung oder ein größeres Vermögen, behält sich die Gemeinde eine detaillierte Vermögensprüfung vor bzw. entscheidet außerhalb der vorstehenden Punktebewertung.
8. Wünscht ein Antragsteller das ihm zugeteilte Grundstück nicht, bleibt ihm das Grundstück nach Abschluß der Vergabe zwei Wochen reserviert. Er hat damit die Möglichkeit zu versuchen, mit einem anderen Antragsteller tauschen zu können. Macht er nach dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gem. vorstehendem Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.  
Jeder Bewerber kann selbstverständlich vor, während und nach Abschluß eines Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.
9. Sollten zum Zeitpunkt der Bewerbungsfrist nicht genügend berücksichtigungsfähige Anträge (Antragsberechtigungen) eingegangen sein, behält sich die Gemeinde eine freie Vergabe der restlichen Grundstücke vor.

## **§ 8 Schadenersatzansprüche**

Rechtsansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht ermöglichen. Dieses gilt auch dann, wenn die Ursache ein Verschulden der Gemeinde sein sollte.

## **§ 9 Anerkennung der Kriterien**

Die Bewerber für ein Baugrundstück erkennen die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke ausdrücklich mit ihrer Unterschrift an.

Der Käufer verpflichtet sich, vorstehende eingegangene Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf weitere Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien bzw. Änderungen wurden vom Gemeinderat am 20.03.2007 beschlossen.

Odelzhausen, den 18. April 2007

Gemeinde Odelzhausen

Konrad Brandmair  
1. Bürgermeister