



Gemeinde

HITZHOFEN

... im Naturpark Altmühltal



Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen der Gemeinde Hitzhofen

Die Gemeinde Hitzhofen vergibt Wohnbaugrundstücke gemäß den nachfolgenden Richtlinien in einem transparenten, gleichbehandelnden und diskriminierungsfreien Verfahren. Hierbei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die zur Selbstbindung der Verwaltung führt. Die Vergabe erfolgt dabei im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

Die Bewerber bzw. Erwerber sind über die einschlägigen Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission informiert. Schadensersatz oder Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde, im Falle einer Europarechtswidrigkeit dieser Vergaberichtlinien, werden vorsorglich ausgeschlossen. Der Grunderwerb erfolgt mithin auf eigenes Risiko.

Die Gemeinde Hitzhofen verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen. Damit soll dazu beigetragen werden, eine sozial stabile Bewohnerstruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) in der Gemeinde erhalten, weil dieses die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade für junge Familien ist es in der Region 10 aufgrund des sehr begrenzten Angebotes sehr schwer, erschwingliches Bauland zu erwerben.

Die nachfolgenden Richtlinien sind jeweils auf die Person des Antragstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt die Gemeinde für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Anträge auf Eintragung in die Bewerberliste für ein Baugrundstück sind schriftlich innerhalb einer von der Gemeinde bekanntgegebenen Frist (Antragsfrist) einzureichen. Die Richtigkeit der Angaben muss an Eides statt versichert werden.

1 Antragsberechtigung

- 1.1 Antragsberechtigt sind volljährige Personen und Paare. Als Paare gelten Ehepaare, Lebenspartnerschaften und Partner in häuslicher Gemeinschaft.
- 1.2 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare mit Haus-, Wohn- oder bebaubarem Grundeigentum im Bereich der Gemeinde Hitzhofen. Davon ausgenommen ist eine Wohnung, wenn diese für den Bewerber nicht ausreichend groß ist. Eine Wohnung ist in diesem Sinne nicht ausreichend groß, wenn eine Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils aktuellsten Fassung von 30 m² pro im Haushalt des Bewerbers lebender Person unterschritten wird.
- 1.3 Nicht antragsberechtigt sind ferner Personen, deren in häuslicher Gemeinschaft lebende(r) Partner/in – auch wenn er/sie keinen Antrag stellt – über Eigentum nach 1.2 verfügt.
- 1.4 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, deren Mutter und/oder Vater Eigentümer eines oder mehrerer unbebauter Baugrundstücke im Gemeindegebiet sind. Ausnahme: Mutter und/oder Vater haben mehr Kinder als unbebaute Baugrundstücke. Bei übergroßen unbebauten Baugrundstücken werden rechnerisch 600 qm als ein bebaubares Grundstück angenommen.
- 1.5 Nicht antragsberechtigt sind Personen und Paare, die bereits früher ein Baugrundstück von der Gemeinde Hitzhofen erworben haben.
- 1.6 Jede/s antragsberechtigte Person bzw. Paar kann nur ein Baugrundstück erwerben.
- 1.7 Nicht antragsberechtigt ist jede Person, die im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre (2019 – 2023) ein Jahreseinkommen gemäß § 2 Abs. 4 EstG (Gesamtbetrag der Einkünfte vermindert um die Sonderausgaben und die außergewöhnlichen Belastungen) in Höhe von 65.000 € erzielt hat. Bewirbt sich ein Paar, beträgt die Obergrenze 130.000 €. Zu beiden Obergrenzen ist ein Betrag von 9.600 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen (§ 32 Abs. 6 Satz 1 EstG, doppelter Freibetrag).
- 1.8 Nicht antragsberechtigt sind Personen oder Paare, deren Vermögen größer ist als der unter 3.4 festgelegte Grundstücksverkehrswert eines durchschnittlichen Grundstücks in dem Baugebiet, in dem der Bauplatz vergeben wird. Vermögen ist die Summe aller geldwerten Güter*, Rechte und Forderungen nach Abzug von Schulden und Verpflichtungen. Ausgenommen ist Hausrat im Rahmen einer üblichen Haushaltsführung.

*dazu zählen: Grundstücks- und Wohneigentum, Miteigentumsanteile an Immobilien, Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, sonstiges Anlagevermögen

sowie ab einem Wert von jeweils 10.000 € für Kunstgegenstände, Schmuck und vergleichbare Luxusgüter

2 Reihenfolge der Bewerber

- 2.1 Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf. Maßgeblich ist die Punktezahl zum Zeitpunkt der Bewerbung.
- 2.2 Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb besteht nicht.

3 Punktesystem (insgesamt max. 100 Punkte)

- 3.1 **Wohndauer:** Wohndauer innerhalb der letzten 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hitzhofen. Dazu zählen auch ehemals Einheimische, die zurzeit Ihren Hauptwohnsitz auswärts haben. Bei einem Antragsteller-Paar wird lediglich die höhere Punktzahl (einer Person) angerechnet, eine Summierung der einzelnen Punktzahlen erfolgt nicht. Es werden nur volle Jahre berücksichtigt.

Fünf und mehr Jahre	45 Punkte
Drei bis unter fünf Jahre	20 Punkte
Zwei bis unter drei Jahre	10 Punkte
ein bis unter zwei Jahre	5 Punkte

- 3.2 **Ehrenamt:**
Eine derzeitige und mindestens 2 Jahre lang ausgeübte, aktive und gemeinnützige Arbeit in der Gemeinde Hitzhofen, die über das normale Maß hinausgeht.

- 3.2.1 **Vereinsvorstand: 1. Vorstand / Kommandant** **5 Punkte**

- 3.2.2 **Vereinsvorstand:** **4 Punkte**
stellvertretende Vorstände / stellvertretender Kommandant
oder Kassier, Schriftführer, Abteilungsleiter, Jugendleiter, Jugendtrainer, Sonderaufgaben in der Feuerwehr (Gruppenführer, Gerätewart, Atemschutzgeräteträger, Maschinist, Jugendwart), First Responder, aktive Arbeit im Helferkreis und Inhaber der Ehrenamtskarte.

3.2.3 Aktives Feuerwehrmitglied oder aktives Mitglied in der Vereinsarbeit 3 Punkte

Hinweis: Über vergleichbare ehrenamtliche Tätigkeiten entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall. Voraussetzung ist, dass der Bewerber die Voraussetzungen für den Erwerb der Ehrenamtskarte erfüllt. Die Bestätigung erfolgt durch den 1. Vorstand bzw. Kommandanten.

Für die Kriterien gemäß 3.1 und 3.2 werden insgesamt maximal 50 Punkte vergeben.

3.3 Durchschnittliches Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß § 2 Abs. 4 EStG) innerhalb der letzten fünf Jahre (2019 – 2023):
(Bei Paaren Gesamtbetrag im Jahr abzüglich Kinderfreibeträge je unterhaltspflichtigen Kind von 9.600 €, geteilt durch zwei; Durchschnitt einer Person)
unter 40.000 Euro 1 Punkt

3.4 Vermögen: Unterschreitung des Verkehrswertes des Grundstücks
Durchschnittsgröße eines Grundstücks ist 544 m²
Verkehrswert = 266.560 € (544 m² x 490 €/qm)
mehr als 75 % 66.640 € 1 Punkt

3.5 Kinder: Im Haushalt lebende minderjährige Kinder werden wie folgt angerechnet.

Ein Kind	15 Punkte
Zwei Kinder	30 Punkte
Ab drei Kinder	45 Punkte

3.6 Körperbehinderung oder Pflegefall - dauerhaft im Haushalt lebend

3.6.1 Antragsteller bzw. Ehegatte / Partner, Kinder oder weitere dauerhaft im Haushalt lebende Person mit einem Behinderungsgrad:

50 bis 60%	8 Punkte
70 bis 80 %	14 Punkte
90 bis 100%	20 Punkte

3.6.2 Pflegebedürftige Personen, die dauerhaft im Haushalt leben

Pflegegrad 1	2 Punkte
Pflegegrad 2	8 Punkte
Pflegegrad 3	12 Punkte
Pflegegrad 4	16 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte

Für die Kriterien gemäß Ziffern 3.3 bis 3.6 werden insgesamt maximal 50 Punkte vergeben.

4 Vergabe

- 4.1 Die Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchsten Punktzahl vergeben. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, es sei denn, zwei oder mehrere Bewerber haben insgesamt 100 Punkte. Zwischen diesen entscheidet nicht das Los, sondern die tatsächlich ohne die Deckelung auf 50 Punkte bei den Kriterien 3.1 und 3.2 bzw. 3.3 bis 3.6 erreichte Punktzahl.
- 4.2 Bei der Vergabe müssen die Bewerber innerhalb von vier Wochen unwiderruflich erklären, ob sie das zugeteilte Baugrundstück erwerben oder an die Gemeinde zurückgeben wollen.
- 4.3 Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung besteht nicht. Schadenersatzansprüche können gegen die Gemeinde nicht gestellt werden, z. B. wenn eine Verzögerung bei der Erschließung eintritt oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung verhindern.

5 Verkaufsbedingungen

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen verkauft, wobei der detaillierte Regelungsinhalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt.

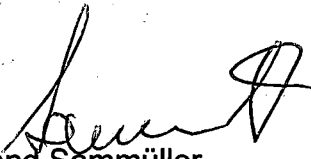
- 5.1 Es wird eine Baupflicht vereinbart. Das Wohngebäude ist ab notarieller Beurkundung innerhalb von 6 Jahren bezugsfertig zu errichten. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstücks gemäß Ziffer 5.5 oder die Zahlung des Aufgeldes gemäß Ziffer 5.6 verlangen. Die Fristen werden grundsätzlich nicht verlängert.
- 5.2 Die Wohngebäude sind innerhalb der festgelegten Frist bezugsfertig zu erstellen und vom Eigentümer von der Bezugsfertigkeit an mindestens 15 Jahre ununterbrochen als Erstwohnung zu nutzen.
- 5.3 Befindet sich auf dem Grundstück mehrere Wohneinheiten darf davon höchstens eine vermietet werden, deren Größe maximal 30 % der Wohnfläche des gesamten Hauses betragen darf (sog. Einliegerwohnung).
- 5.4 Das Vertragsgrundstück darf vor Ablauf der Frist gemäß Ziffer 5.2 ohne Zustimmung der Gemeinde Hitzhofen nicht verkauft werden.
- 5.5 Die Gemeinde Hitzhofen erhält ein Wiederkaufsrecht für die Fälle der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen gemäß vorstehend Ziif 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 durch den Käufer. Der Wiederverkaufswert ist der Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat, zuzüglich zwischenzeitlich bezahlter Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten gemäß BauGB bzw. KAG jeweils ohne Verzinsung und der Verkehrswert des errichteten Gebäudes.

- 5.6 Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde Hitzhofen die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages (Aufgeld) verlangen. Dieses Aufgeld ist die Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Wiederkaufsfalles, jeweils ohne Erschließungskosten, mindestens jedoch der Betrag, um den der Kaufpreis des erworbenen Grundstücks gegenüber dem Verkehrswert reduziert wurde. Dieser Betrag wird im Kaufvertrag niedergelegt.
- 5.7 Das Wiederkaufsrecht kann nur innerhalb von drei Jahren ausgeübt werden. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Gemeinde Kenntnis von den Voraussetzungen des Wiederkaufsrechtes erlangt hat.
- 5.8 Die Gemeinde ist ferner berechtigt, das Wiederkaufsrecht auszuüben bzw. das Aufgeld zu verlangen, wenn bei der Bewerbung um das Grundstück unrichtige Angaben gemacht wurden.
- 5.9 Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer erstrangigen Auflassungsvormerkung, das Aufgeld durch Eintragung einer Sicherungsgrundschuld im Grundbuch abgesichert. Finanzierungsgreundrechten wird der Vorrang nur bis zu 80 % der Investitionssumme eingeräumt, wenn sichergestellt ist, dass die Finanzierungsmittel zum Zwecke der Bebauung verwendet werden. Die Investitionssumme setzt sich aus den Kosten des Grunderwerbs sowie den Baukosten für das Gebäude zusammen.
- 5.10 Bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages muss eine Bestätigung eines Finanzierungsinstitutes vorliegen, dass die Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Errichtung des Wohnhauses gesichert ist.

6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hitzhofen, den 10.06.2025


Roland Sämmüller
Erster Bürgermeister